ИНСТИТУТ ФИНАНСОВ, ЭКОНОМИКИ И ПРАВА ОФИЦЕРОВ ЗАПАСА

Факультет : «Юридический»

Кафедра: «Гражданского права»

## Прощенко Г.В

### Договор найма жилого помещения

#### ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

Студента 3 курса группы ЮЗ – 15

Научный руководитель

Кандидат юридических наук

Павлычева Ольга Николаевна

Допущен к защите

«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_\_г.

Заведующий кафедрой

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Москва 2003 г.Оглавление

Введение 3

1. Правовое регулирование пользования жилыми помещениями на территории Российской Федерации 7

* 1. Понятие и содержание права граждан на жилище 7

1.2. Пользование жилым помещением в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда. 25

1.2.1. Стороны договора 25

1.2.2. Предмет договора 28

1.2.3. Срок договора 30

1.2.4. Цель договора 32

1.2.5. Права и обязанности сторон 35

1.2.6. Изменение условий договора 40

1.2.7. Прекращение договора 42

2. Сравнительный анализ договоров коммерческого и социального найма 46

2.1. Отличие договоров коммерческого и социального найма по предмету, субъектам, срокам, правам и обязанностям сторон, основаниям изменения и прекращения 46

2.2. Анализ судебной практики 60

2.2.1. Практическая реализация выселения граждан с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения 60

2.2.2. Выселение граждан без предоставления другого жилого помещения 76

2.2.3. Выселение граждан из жилых помещений в административном порядке 78

Заключение 80

Библиография 83

Приложения 89

**Введение**

Договор найма жилого помещения оформился как самостоятельный договор из договора имущественного найма. Впервые, в более или менее полном объеме он получил правовое регулирование в ГК РСФСР 1964г. и законе «Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик 1981 г.». Договор найма РСФСР 1984г. объединил договор найма жилого помещения с иными жилыми помещениями.

Принципиальный поворот в законодательном регулировании жилищных правоотношений в Российской Федерации начался с принятием новой Конституции, Закона РСФСР от 4 июля 1991 г. «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», Закона РФ от 24 декабря 1992 г. «Об основах жилищной политики». В 1991 г. принимается Закон РСФСР «О внесении изменений и дополнений в жилищный кодекс РСФСР», на основании которого пользование жилыми помещениями разрешалось осуществлять не только по договору найма, но и по договору аренды.

Законодатель на протяжении последних 30 лет неоднократно менял свою точку зрения на договор найма жилого помещения и на его правовую природу. Будучи определен в гражданском кодексе РСФСР (1964 г.) как один из видов гражданско – правового договора, он, до конца так и не уйдя из текста этого кодекса, постепенно видоизменился, стал предметом регулирования иного кодифицированного правового акта – Жилищного Кодекса РСФСР (1983 г.).

Еще более сложна судьба этого договора в настоящее время. Дело в том, что Жилищный Кодекс РСФСР формально не признан утратившим силу, однако он действует только в случаях, если он не противоречит более поздно принятому законодательству. Положение еще более осложнено тем, что Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» внес довольно много нового в регулирование жилищных правоотношений, в частности, как я уже указал ранее, впервые допустив возможность «деления» жилищного фонда на предназначенный для предоставления гражданам по договору коммерческого найма и по договору социального найма.

Вопросы жилищного законодательства в соответствии со ст. 72 Конституции Российской Федерации находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, а Федеральный законодатель, по сути, ограничил свое влияние на уровне названного выше Федерального закона и ряда положений Гражданского Кодекса РФ, то органы государственной власти субъектов Российской Федерации проводят очень разнообразную политику в вопросах регулирования жилищных правоотношений на своей территории.

Конституция РФ впервые включила норму о праве граждан на жилище: «Никто не может быть произвольно лишен жилища» (ст. 40); «Никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях установленных федеральным законом, или на основании судебного решения (ст. 25). Она в значительной мере расширила перечень оснований приобретения жилища. Граждане сами за свой счет или с привлечением государственных субсидий могут покупать, менять жилье. «Малоимущим, иным указанием в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату…» (ст. 40 Конституции РФ).

Существует также ряд законодательных актов, изданных Президентом РФ и Правительством РФ по данному вопросу, например – Указ от 29 марта 1996 г. № 430 «О государственной поддержке граждан в строительстве и приватизации жилья», Указ от 29 марта 1996 г. № 431 «О новом этапе реализации Государственной целевой программы «Жилище» и другие.

Сейчас основными нормативными актами, регулирующими жилищные правоотношения, являются Гражданский Кодекс (ГК) и Жилищный Кодекс (ЖК). ЖК – комплексный нормативный акт, регулирующий разнородные отношения в жилищной сфере, в том числе гражданские и административные.

Принимаются и Московской Городской Думой соответствующие постановления, например:

1. Постановление от 1 октября 1999 г. № 129 «О приоритетах предоставления в пользование или приобретения в собственность с помощью города жилых помещений в 2000 – 2001 годах»;

2. Постановление от 18 октября 2000 г. № 110 «О порядке определения размера безвозмездных субсидий, предоставляемых гражданам в городе Москве на строительство или приобретение жилища»;

3. Закон г. Москвы от 23 января 2002 г. № 2 «О приоритетах предоставления в пользование или приобретения в собственность с помощью города жилых помещений в 2002 – 2003 годах».

Я сам являюсь очередником на улучшение жилищных условий, что и определило выбор темы дипломной работы.

Предметом и объектом исследования являются соответственно правовые нормы и общественные отношения в области жилищных отношений.

Целью представленной дипломной работы является изучение договор найма жилого помещения.

Исходя из цели работы, в ней будут решены следующие задачи:

* отображено понятие и содержание прав граждан РФ на жилье;
* проанализированы нормы жилищного и гражданского права;
* рассмотрены виды найма: коммерческий и социальный, а также их основные отличия;
* выработаны предложения по совершенствованию законодательства;
* дан анализ сложившейся судебной практики.

Структурно данная дипломная работа состоит из введения, трех глав и заключения. В конце работы приведен список используемой литературы.

Первая глава работы раскрывает понятие и содержание права граждан на жилище, а также понятие пользования жилыми помещениями в домах государственного, муниципального и общественного фонда в соответствии с законодательством Российской Федерации и постановлениями Московской Городской Думы.

Во второй главе работы раскрыты отличия договоров коммерческого и социального найма по предмету, субъектам, срокам, правам и обязанностям сторон, основаниям изменения и прекращения договоров. Приведен анализ судебной практики, связанной с наймом жилых помещений.

В конце работы написано заключение и приведен список используемой литературы.

1. **Правовое регулирование пользования жилыми помещениями на территории Российской Федерации**
   1. **Понятие и содержание права граждан на жилище**

В соответствии со ст. 25 Всеобщей декларации прав человека[[1]](#footnote-1) «каждый человек имеет право на такой жилищный уровень, включая пищу, одежду, жилище, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание, который необходим для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи». Неотъемлемое право каждого человека на жилище закреплено и в других основополагающих международно – правовых документах о правах человека, включая международный пакт об экономических, социальных и культурных правах от 16 декабря 1966 г. (ст. 10).[[2]](#footnote-2) Причем, как следует из п. 1 ст. 12 Международного пакта о гражданских и политических правах от 16 декабря 1966 г.[[3]](#footnote-3), право на жилище должно реализовываться при условии свободы выбора человека места жительства. Необходимость уважения жилища человека констатирована в ст. 8 Европейской Конвенции о защите прав человека и основных свобод.[[4]](#footnote-4)

С учетом требований международно – правовых актов Конституция РФ[[5]](#footnote-5) (ст. 40) провозглашена в числе основных прав и свобод человека и гражданина право на жилище. Право на жилище – одно из важнейших социально – экономических прав граждан России, поскольку оно затрагивает основы жизни людей. В Конституции РФ закреплены следующие основные положения:

1. Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища.

2. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

3. Малоимущим, иным указанием в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленным законом нормами.

Как закреплено в Основах Федеральной жилищной политики[[6]](#footnote-6) (ст. 2) и ст. 671 – 672 ГК РФ[[7]](#footnote-7), право граждан на жилище обеспечивается путем предоставления им жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов социального пользования на условиях договора социального найма в пределах нормы жилой площади, а также на условиях аренды жилого помещения либо путем приобретения или строительства жилья за собственные средства без ограничения площади. Гражданам, не обеспеченным жильем по установленным нормативам, государство оказывает помощь, развивая строительство домов государственного и муниципального жилищного фондов, предназначенных для предоставления жилых помещений по договору найма, а также используя систему компенсаций (субсидий) и льгот по оплате строительства, содержания и ремонта жилья.

Из вышеприведенных положений законодательства следует, что конституционное право на жилище означает гарантированную для каждого гражданина Российской Федерации возможность быть обеспеченным постоянным жилищем. Это право предполагает юридическую возможность стабильного и постоянного пользования гражданином имеющимся у него жилым помещением во всех разновидностях жилого фонда, его неприкосновенность, недопущение произвольного лишения жилища, а также возможность улучшения жилищных условий путем, главным образом, приобретения другого жилища.

В ст. 3 Закона «Об основах федеральной жилищной политики»[[8]](#footnote-8) прописаны обязанности органов государственной власти и местного самоуправления по обеспечению права граждан на жилище. Органы государственной власти и местного самоуправления обеспечивают:

1. Порядок учета жилищного фонда, распределение и предоставление гражданам жилых помещений по договорам найма, аренды, а также их продажи в государственном, муниципальном и общественном жилищных фондах;
2. Доступность для населения условий найма жилых помещений в пределах социальной нормы площади жилья, а также возможность кредитной поддержки граждан и предоставления налоговых льгот при строительстве, приобретении и аренде жилья…

В федеральном жилищном законодательстве не дается четкого понятия жилья. По мнению Л. М. Пчелинцевой и С. В. Пчелинцева[[9]](#footnote-9)  под термином жилище (жилье) понимается особое сооружение или помещение предназначенное для проживания людей: жилые дома, квартиры, комнаты вместе с соответствующей вспомогательной площадью (кухня, коридор, ванная комната, прихожая и т.п.), а также различного рода другими объектами жилого дома (лифт и лифтовое хозяйство, иное инженерное оборудование). В этом они согласны с П. И. Седугиным[[10]](#footnote-10) . В основах жилищной политики города Москвы (ст. 1 и 2) указано: под жилищем, жилым помещением понимается жилой дом, квартира, комната, иные объекты жилищного фонда, предназначенные и пригодные для постоянного проживания или временного пребывания граждан. Согласно ст. 40 ЖК РСФСР и ст. 673 ГК РФ жилое помещение как объект жилищных отношений должно отвечать установленным санитарным, противопожарным, градостроительным и техническим требованиям, быть пригодным для проживания граждан. Причем жилое помещение, являющиеся объектом договора социального найма, должно быть благоустроенным применительно к условиям населенного пункта, в котором находится.

Исходя из того, что жилые помещения предназначены для проживания граждан, гражданин – собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи. Кроме того, жилые помещения могут сдаваться их собственниками для проживания других граждан на основании договора (п. 2 ст. 288 ГК).

Статья 20 ГК устанавливает, что местом жительства признается место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает. Местом жительства несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет, или граждан, находящихся под опекой, признается место жительства их законных представителей – родителей, усыновителей или опекунов. Из смысла ст. 2 Закона Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации[[11]](#footnote-11)  следует, что под лицами проживающими по месту жительства, понимаются граждане, которые на законном основании являются собственниками жилых помещений либо их нанимателями (поднанимателями), а также постоянно или преимущественно проживающие в жилых помещениях на других основаниях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Под недвижимостью в жилищной сфере понимается недвижимое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения в границах имущества, включающее земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития; жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и другие строения, пригодные для постоянного и временного проживания, сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы (ст. 1 Основ федеральной жилищной политики[[12]](#footnote-12)).

Недвижимость в жилищной сфере, включая жилищный фонд, либо ее часть может находиться в частной (граждан, юридических лиц), государственной, муниципальной собственности, в собственности общественных объединений, а также в коллективной собственности и переходить из одной формы собственности в другую в порядке, установленном законодательством. Частная собственность на недвижимость или ее часть в жилищной сфере не ограничивается по количеству, размерам и стоимости, обеспечивается правом неприкосновенности и подлежит государственной регистрации (2.1. ст. снов федеральной жилищной политики).

В соответствии с определением, данным в ст. 1 Основ федеральной жилищной политики2 , жилищный фонд – это совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы - приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома – интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания. Основы федеральной политики(ст. 7) называют следующие виды жилищного фонда в Российской Федерации:

1. частный жилищный фонд
2. государственный жилищный фонд
3. муниципальный жилищный фонд
4. общественный жилищный фонд
5. жилищный фонд в коллективной собственности. Общественный жилищный фонд не может быть выделен как отдельный вид жилищного фонда, т.к. он относится к частному жилищному фонду, находящемуся в собственности юридических лиц. И если основываться на правовом решении собственность, то можно выделить три вида жилищного фонда:
   1. частный
   2. государственный
   3. муниципальный
   4. Частный жилищный фонд – это:

А) фонд, находящийся в собственности граждан (индивидуальные жилые дома; приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома, квартиры в домах жилищных и жилищно – строительных кооперативов с полностью выплаченным паевым взносом, в домах товариществ индивидуальных владельцев квартир: квартиры и дома, приобретенные в собственность гражданами на иных основаниях, предусмотренных законодательством);

Б) фонд, находящийся в собственности юридических лиц (созданных в качестве частных собственников), построенный или приобретенный за счет их средств, в том числе за счет средств жилищных, жилищно – строительных кооперативов с не полностью выплаченным паевым взносом (хозяйственные товарищества, хозяйственные общества, производственные и потребительские кооперативы).

Государственный жилищный фонд включает жилые дома и другие жилые помещения, находящиеся в государственной собственности, включая:

А) ведомственный жилищный фонд, состоящий в государственной собственности Российской Федерации и находящийся в полном хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к федеральной государственной собственности;

Б) жилищный фонд, находящийся в собственности субъектов Российской Федерации, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к собственности субъектов Российской Федерации.

Муниципальный жилищный фонд включает жилые дома и другие жилые помещения, находящиеся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований, в том числе в городе Москве и Санкт-Петербурге, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении муниципальных предприятий или оперативном управлении муниципальных учреждений.

Общественный жилищный фонд включает жилые дома и другие жилые помещения, находящиеся в собственности общественных организаций. Однако, исходя из смысла ст. 8 Конституции Российской Федерации и базирующейся на ней положений ст. 212 и 213 ГК, устанавливающих формы собственности, общественный жилищный фонд представляет собой разновидность частного жилищного фонда, поскольку входящие в него жилые дома и другие жилые помещения находятся в частной собственности общественных объединений, являющихся юридическими лицами.

Жилищный фонд в коллективной (общей) собственности включает жилые дома и другие жилые помещения, находящиеся в общей совместной или долевой собственности различных субъектов частной, государственной, муниципальной собственности, собственности общественных объединений. Он образуется при объединении в товарищества собственников недвижимости в жилищной сфере (кондоминиумы), собственников квартир в многоквартирных домах и иных жилых помещений, а также других частей недвижимости в жилищной сфере, находящихся в частной (граждан, юридических), государственной, муниципальной собственности, собственности общественных объединений. В кондоминиумах в коллективной (общей совместной или общей долевой) собственности находятся межквартирные лестницы, лифты, коридоры, крыши, технические подвалы и другие места общего пользования, внеквартирное инженерное оборудование и придомовые территории[[13]](#footnote-13). В коллективной собственности жилые помещения принадлежат двум и более субъектам на праве общей долевой или общей совместной собственности.

В ст. 12 Основ федеральной жилищной политики особо выделен с учетом специального целевого назначения такой вид жилищного фонда, как жилищный фонд социального использования. Называет такой вид жилищного фонда и п. 1 ст. 672 ГК. Жилищный фонд специального использования – это совокупность всех жилых помещений, включая жилые дома, квартиры и иные жилые помещения, заселенных на условиях договора социального найма и представленных в пределах норма жилой площади, а также жилые помещения в коммунальных квартирах, специализированные дома и жилые помещения в них. Жилищный фонд социального использования согласно ст. 12 Основ федеральной жилищной политики формируется из государственного, муниципального и общественного жилищных фондов местной администрацией, государственными муниципальными предприятиями, учреждениями. Из ст. 672 ГК следует, что фонд социального использования создается только за счет жилых помещений из государственного и муниципального жилищных фондов. Л.М. Пчелинцева и С.В. Пчелинцев[[14]](#footnote-14) считают, что норма ст. 672 ГК по данному вопросу более согласуется с положениями Конституции Российской Федерации и части первой ГК о праве собственности.

Учитывая полноту данной в Основах федеральной жилищной политики классификации видов жилищных фондов в Российской Федерации, а также несоблюдение в них же единства классификационного критерия, в юридической литературе предлагаются и иные подходы к определению видов жилищных фондов. В частности Ю.К. толстой[[15]](#footnote-15)  полагает целесообразным классифицировать жилые помещения не по формам собственности, а в зависимости от оснований их предоставления гражданам: А) жилые помещения, предоставляемые по договору социального найма;

Б) жилые помещения , предоставляемые по договору коммерческого найма;

В) жилые помещения в домах жилищно-строительных и жилищных кооперативов;

Г) жилые помещения, находящиеся в собственности граждан;

Д) служебные и специализированные жилые помещения;

Е) жилые помещения. Предоставляемые в пользование гражданам по иным основаниям.

П.И. Седугин[[16]](#footnote-16)  читает возможным исходить при определении видов жилищных фондов не только из этого принципа, но также и из назначения жилых помещений. В зависимости от этого можно выделить жилищный фонд социального использования (жилые помещения, предоставляемые гражданам для проживания в режиме социального использования) и жилищный фонд, используемый на коммерческих началах (т.е. для использования по договору найма жилого помещения с целью извлечения прибыли).

Исходя из положений Конституции Российской Федерации и ГК , П.В. Крашенинников[[17]](#footnote-17) предлагает исходить при классификации жилищных фондов из двух признаков:

1. Принадлежность к той или иной форме собственности. По данному признаку жилищный фонд подразделяется на три вида:

а) частный жилищный фонд (включая собственный жилищный фонд и жилищный фонд жилищный и жилищно-строительных кооперативов;

б) государственный жилищный фонд;

в) муниципальный жилищный фонд. В зависимости от использования. По этому признаку жилищный фонд можно разделить на четыре группы: социальный, коммерческий, индивидуальный и специализированный. Таковы основные понятия жилищного законодательства Российской Федерации.

В различные исторические периоды и в разных странах критерии достаточной обеспеченности жильем являлись разными, а потому потребность человека в жилье удовлетворялась неодинаково и в различных формах. Причем необходимая степень обеспеченности жильем, как правило, зависела от уровня развития государства, его материальных возможностей и существующей в нем общественно-политической системы, являющейся определяющим для норм права, регулирующих основания и порядок обеспечения жильем граждан.

В СССР основной формой удовлетворения жилищных потребностей граждан являлось бесплатное предоставление жилья за счет государства, нуждающимся в улучшении жилищных условий лицам по установленным действовавшим тогда законодательным нормам.

Привлечение личных средств граждан для решения жилищной проблемы носило эпизодический характер и получило распространение лишь в последний период существования СССР. С учетом сложившихся форм удовлетворения жилищных потребностей граждан и исходя из закрепленного ст. 44 Конституции (Основного закона) СССР 1977 г. права граждан на жилище в советский период понимались как гарантированная для каждого гражданина возможность быть обеспеченным (обладать) постоянным жилищем, отвечающим по размеру и качеству установленным требованиям, либо как право получить в установленном порядке жилое помещение в домах государственного или общественного жилого фонда либо в домах жилищно-строительных кооперативов, а также иметь в собственности дом в соответствии с действующим законодательством[[18]](#footnote-18) . Граждане СССР имели юридическую возможность (право) стабильного обладания жильем и, во-вторых, юридическую возможность (право) получения при определенных условиях другого жилища в домах государственного или общественного жилищных фондов, в домах жилищных (жилищно-строительных) кооперативов либо приобретения жилья в собственность[[19]](#footnote-19) . То есть выделялись два основных элемента права на жилище:

А) гарантированная государством возможность пользования гражданином имеющимся у него жилищем;

Б) обязанность государства содействовать обеспечению каждого гражданина жильем[[20]](#footnote-20) .

Вместе с тем в советском законодательстве отмечалось, что хотя право на жилище и означает гарантированную возможность граждан удовлетворить жилищные потребности (получение нового жилого помещения, улучшение жилищных условий, постройка или приобретение жилого дома, бессрочное пользование имеющейся жилой площадью), однако лишь при соблюдении определенных условий, при которых гражданин признается нуждающимся в жилье.

Поэтому государством в соответствующих законодательных и нормативных актах устанавливался критерий нуждаемости граждан в жилье и порядок приема их на учет в качестве таковых, а также порядок предоставления жилых помещений[[21]](#footnote-21) .

В наше время, помимо ранее существовавших: неприкосновенности жилища, экономической доступности жилища, устойчивости субъективных жилых прав, защиты жилищных прав и законных интересов граждан, содействия государства жилищному строительству и др., принято также относить обеспечение здоровой среды обитания; жилой среды, достойной цивилизованного человека, что соответствует нормам международного права[[22]](#footnote-22) . С учетом требований современного конституционного, гражданского и жилищного законодательства также необходимо обратить внимание на то, что в Российской Федерации право граждан на жилище охватывает не только возможность непосредственного улучшения жилищных условий, но также неприкосновенность жилища и свободу выбора места жительства[[23]](#footnote-23) . П.И. Седугин[[24]](#footnote-24) , характеризуя сущность права граждан на жилище, отмечает, что право на жилище:

А) по своей юридической природе является государственно-правовым институтом;

Б) имеет многолетний характер;

В) является неотчуждаемым, поскольку относится к числу основных конституционных прав граждан.

Прав на жилище не может быть изъято государством у гражданина или ограничено в объеме, кроме случаев, прямо указанных в самой Конституции Российской Федерации и федеральных законах. Рассматривая содержание права на жилище, Ю. К. Толстой и А.П. Сергеев[[25]](#footnote-25) обращают внимание на то, что данное право может возникнуть в силу разных оснований и всегда является само по себе элементом жилищных правоотношений, которые предоставляют собой собирательное понятие, охватывающее разные правоотношения (по эксплуатации и управлению жилищным фондом, обеспечению его сохранности и др.), включающие также отношения по предоставлению жилых помещений.

С учетом вышесказанного можно дать определение о сущности граждан на жилище: право на жилище – это гарантированная законом возможность приобретения гражданином жилища по тем или иным основаниям и стабильного пользования или в условиях свободы выбора места жительства и цивилизованной среды обитания при обеспечении государством гарантий неприкосновенности жилища и недопущении произвольного его лишения. Так считают Л.М. Пчелинцева и С.В. Пчелинцев[[26]](#footnote-26) .

Важное значение в механизме реализации права граждан на жилище имеют юридические гарантии этого права. Юридические гарантии права граждан на жилище – закрепленные законодательством Российской Федерации и ее субъектов средства (способы) и специальные меры, направленные на удовлетворение прав и интересов граждан в жилищной сфере, среди которых различаются условия, которые обеспечивают правомерную реализацию права на жилище (гарантия реализации права) и условия их защиты (гарантии защиты прав).

К юридическим гарантиям реализации права граждан на жилище относятся также меры, выраженные в правовых нормах, как например:

А) оборудование жилищного фонда социального использования за счет государственного и муниципального жилищных фондов и предоставление в нем жилых помещений в нем в порядке очереди нуждающимся в жилье малоимущим и другим указанным в законе гражданам в бессрочное пользование по договору социального найма (ст. 672 ГК; ст. 12 Основ федеральной жилищной политики);

Б) установление требований, которым должно отвечать предоставляемое гражданину по договору социального найма жилое помещение (ст. 40-41 ЖК), а также требований к объекту договора коммерческого найма жилого помещения (ст. 673 ГК);

В) определение оснований признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий (ст. 29 ЖК);

Г) наделение членов семьи нанимателя, совместно проживающих с ним, равным с нанимателем правами и обязанностями, вытекающими из договора социального найма жилого помещения (ст. 53 ЖК), а в договоре коммерческого найма жилого помещения и предоставление гражданам, постоянно проживающим совместно с нанимателем, равного с ним права по пользованию жилым помещением (ст. 677 ГК);

Д) снятие ограничений на количество, размер и стоимость недвижимого имущества в жилой сфере (ст. 6 Основ федеральной жилищной политики; ст. 213 ГК);

Е) предоставление гражданам льгот, а также компенсаций (субсидий) по оплате жилья и коммунальных услуг (ст. 15 Основ федеральной жилищной политики);

Ж) другие специальные меры, обеспечивающие реализацию гражданами права на жилище (закрепление принципов недопустимости произвольного лишения жилища, неприкосновенности жилища – ст. 25, 35 Конституции Российской Федерации).

Юридические гарантии реализации гражданами права на жилище заключается также в наделении органов государственной власти и органов местного самоуправления необходимыми полномочиями, в установлении их обязанностей и ответственности в жилищной сфере. Согласно ст. 3 Основ федеральной жилищной политики[[27]](#footnote-27) органы государственной власти и органы местного самоуправления обеспечивают:

1. порядок учета жилищного фонда, распределение и предоставление гражданам жилых помещений по договорам найма, аренды, а также их продажи гражданам в государственном, муниципальном и общественном жилом фондах;
2. доступность для населения условия найма жилых помещений в пределах социальной нормы площади жилья, а также возможность кредитной поддержки граждан и предоставления налоговых льгот при строительстве, приобретении и найме жилья;
3. жилищное строительство за счет государственных и местных бюджетов для предоставления гражданам жилья на условиях социального найма, коммерческого найма, купли – продажи (в том числе с учетом льгот, предусмотренных для военнослужащих, беженцев, детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, граждан проживающих в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, других категорий граждан);
4. Предоставление, продажу в установленном земельным законодательством порядке земельных участков застройщикам для жилищного строительства на территориях определенных градостроительной документацией;
5. содержание и развитие объектов инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры, обслуживающих жилищную сферу;
6. возможность получения налоговых и финансово-кредитных льгот предприятиями, учреждениями, организациями, предприятиями, осуществляющими строительство, содержание, ремонт жилищного фонда и объектов коммунального хозяйства;
7. поддержку банкам, предоставляющим льготные кредиты для жилищного строительства);
8. правовое регулирование деятельности субъектов жилищной сферы;
9. бронирование жилища, а также сохранение права пользования жилищем, неприкосновенность жилища в порядке и на условиях, установленных законодательством;
10. контроль за исполнением законодательства в жилищной сфере.

Что касается гарантий защиты права граждан на жилище, то она осуществляется в предусмотренном законом порядке, т.е. посредством применения надлежащей формы и способов защиты. Принято выделить две основные формы и способов защиты прав: юридическую и неюридическую.

Юридическая форма защиты – это деятельность уполномоченных государством органов по защите нарушенных или оспариваемых прав (суд, прокуратура, орган внутренних дел и др.). В рамках юридической формы защиты в свою очередь выделяют общий (судебный) и специальный (административный) порядок защиты нарушенных прав. Неюридическая форма защиты – это действия граждан и организаций по защите прав и охраняемых законом интересов, которые совершаются ими самостоятельно, без обращения за помощью к компетентным органам. Такие действия называют самозащитой прав.

Система защиты прав граждан, в том числе и в жилищной сфере, предусмотрена законодательством Российской Федерации. Прежде всего, согласно ст. 80 Конституции Российской Федерации гарантам прав и свобод человека в Российской Федерации является Президент Российской Федерации[[28]](#footnote-28) . Соответствующие меры в области защиты прав граждан осуществляет Правительство Российской Федерации; ст. 19 (ст. 114 Конституции Российской Федерации; ст. 19 Федерального Конституционного Закона от 17 декабря 1997 г. № 2 – ФКЗ «О правительстве Российской Федерации»[[29]](#footnote-29)  и другие органы государственной и законодательной власти на федеральном и региональном уровнях (например, Закон города Москвы «Об обращениях граждан»[[30]](#footnote-30) ), а также межгосударственные органы по защите прав и свобод[[31]](#footnote-31) .

Важное значение имеет деятельность Уполномоченного по правам человека в Российской Федерации, осуществляемая в соответствии Федеральным конституционным законом от 26 февраля 1997 г. № 1 – ФКЗ «Об Уполномоченном по правам человека в Российской Федерации»[[32]](#footnote-32) . Защита прав гражданина на жилище может осуществляться в судебном порядке по правилам гражданского самоуправления, что соответствует и требованиям ст. 46 Конституции Российской Федерации, гарантирующей судебную защиту прав и свобод каждого гражданина Российской Федерации. В суд могут обжаловаться решения и действия (или бездействие) государственных органов и должностных лиц всех ветвей власти – законодательной, исполнительной и судебной, а также предприятий, учреждений, организаций всех форм собственности, органов местного самоуправления и отдельных государственных и муниципальных служащих, нарушения те или иные жилищные права[[33]](#footnote-33). Защита нарушенных или оспоренных прав проходит в суде в общей юрисдикции в порядке искового производства или производства, возникающего из административно-правовых отношений. Обращения в суд в последние годы становятся все более распространенной и действенной формой защиты права на жилище.

Также любой гражданин РФ имеет право обратиться в Конституционный Суд РФ с жалобой на не конституционность закона, который был применен в его деле и ущемил какие-либо его, в частности жилищные, права[[34]](#footnote-34).

Действия прокурора по защите жилищных прав граждан могут выражаться в предъявлении в суд ряда требований (например, о вынесении) и в участии в рассмотрении дел. Прокурор также наделен правом на вынесение представлений об устранении нарушений закона. Объявлении предостережений о недопустимости нарушения закона, принесение протеста на незаконные акты административных органов, незаконное или необоснованное решение суда[[35]](#footnote-35). В настоящее время эффективный контроль за соблюдением прав человека осуществляется международными региональными органами (Совет Европы, Европейская комиссия по правам человека). Под способами защиты права граждан на жилище понимаются предусмотренные законом материально-правовые меры принудительного характера, при помощи которых производится восстановление (признание) нарушенных (оспариваемых) прав и воздействие на право нарушителей. Способы защиты права граждан на жилище называются в нормах, регулирующих те или иные виды жилищных отношений или устанавливающих ответственность за нарушение жилищного законодательства (признание ордера на жилое помещение недействительным – ст. 48 ЖК; признание обмена жилыми помещениями недействительным с. 74 ЖК; выселение без предоставления другого жилого помещения за противоправное поведение – ст. 98 ЖК; привлечение правонарушителя к уголовной ответственности за незаконное проникновение в жилище, совершенное против воли проживающего в нем лица, - ст. 139 Уголовного кодекса Российской Федерации[[36]](#footnote-36) и др.) В связи с тем, что жилищные отношения по пользованию жилыми помещениями регулируются прежде всего нормами гражданско-правового характера, а значит, являются разновидностью гражданских правонарушений, то соответственно при нарушении или оспаривании кем-либо права пользования жилым помещением гражданин вправе прибегнуть к способам защиты прав, предусмотренным гражданским законодательством (ст. 12 ГК дает общий примерный перечень таких способов: признание права; восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения, возмещение убытков; прекращение или изменение правонарушения и др.). Если в гражданско-правовой норме нет конкретного указания на способ защиты права, то обладатель нарушенного (оспариваемого) субъективного гражданского права самостоятельно выбирает способ защиты права, руководствуясь при том двумя обстоятельствами:

А) спецификой защищаемого права;

Б) характером правонарушения . Таким образом, право граждан на жилище обеспечивается комплексом юридических гарантий и защищается при необходимости посредством применения надлежащей формы и способов защиты, рассмотренных нами в данной главе имеющей название: «Понятие и содержание права граждан на жилище».

Право граждан на жилище реализуется в следующих формах:

1. путем предоставления жилых помещений в домах государственного и муниципального фондов социального использования на условиях договора социального найма в пределах нормы жилой площади;
2. путем предоставления жилых помещений на условиях договора коммерческого найма;
3. путем приобретения или строительства жилья за собственные средства без ограничения размеров площади;
4. в иных формах (например, путем предоставления служебного жилого помещения или жилого помещения в специализированных домах (общежития, дома маневренного фонда, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и др.).

Данная работа рассматривает Договора коммерческого и социального найма жилого помещения.

1.**2. Пользование жилым помещением в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда.**

**1.2.1. Стороны договора**

На основании п. 1 ст. 671 ГК сторонами договора найма жилого помещения являются наймодатель и наниматель.

В качестве наймодателя по договору коммерческого найма могут выступать граждане и юридические лица, имеющие право частной собственности на жилое помещение, и государственные и муниципальные образования, обладающие жилищным фондом на праве государственной или муниципальной собственности.

Наем жилых помещений представляет собой основанное на договоре владение и пользование жилыми помещениями[[37]](#footnote-37).

Наймодателем по договору найма жилого помещения может быть собственник либо орган, уполномоченный собственниками или законом сдавать жилое помещение в наем.

Нанимателем может быть только физическое лицо.

На практике встречаются случаи, когда освободившееся в квартире жилое помещение в виде изолированной комнаты или комнат при отсутствии в нем граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий или имеющих жилую площадь менее установленной нормы на одного человека или не имеющих возможности его выкупить, передается этими же нанимателями (нанимателю) квартиры по договору коммерческого найма.

За таким нанимателем занимаемое им жилое помещение будет закреплено по двум договорам найма: по договору социального найма – часть помещения, переданная ему ранее на основании ордера, и на освободившееся жилое помещение – по договору коммерческого найма. Распространение таких отношений стало возможным с введением в действие Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики»[[38]](#footnote-38), предусматривающего уменьшение и дальнейшее искоренение такой формы удовлетворения жилой потребности граждан, как «коммунальное жилье».

Наймодателем в договоре социального найма может быть только Российская Федерация, субъект РФ или муниципальное образование. От их имени приобретать и осуществлять права и обязанности могут органы государственной власти и органы местного самоуправления в рамках их комплекции (п. 1 и п. 2 ст. 125 ГК). В жилищной сфере такую функцию, наравне с органами государственной власти и местного самоуправления, осуществляет департамент жилищно-коммунального хозяйства, жилищные и коммунальные органы.

Пленум Верховного суда, разъяснил, что наймодателем по договору найма жилого помещения является жилищно-эксплуатационная организация (жилищно-эксплуатационная контора, домоуправление и т.п.).

Они заключают договоры и, будучи юридическими лицами, в случае возникновения спора является в суде стороной по делу.

В то же время жилищно-эксплуатационная организация не может быть стороной по делу, когда споры касаются вопросов, выходящих за пределы договора найма, и отнесены к компетенции органов, осуществляющих управление жилищным фондом. К таким спорам относятся споры о признании ордера недействительным, предоставление жилого помещения при сносе дома, обмене и т.п. При возникновении таких споров стороной выступают органы местного самоуправления или иная организация, осуществляющая управление жилищным фондом. В договорах коммерческого найма и социального найма нанимателем является только физическое лицо (гражданин), поскольку жилое помещение предназначено для проживания. Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено по владение и (или) пользование на основании аренды или оного договора. Использовать жилое помещение юридическое лицо может только с целью предоставления его гражданам для проживания (п. 2 ст. 671 ГК). Законом введена гарантия права нанимателя, предусматривающая, что при переходе жилого помещения из государственной, муниципальной или частной собственности в иную форму собственности, договор найма жилого помещения не может быть прекращен (ст. 675 ГК). Так, если гражданин владеет и пользуется квартирой или домом на основании договора коммерческого найма сроком на пять лет, то он продолжает являться нанимателем жилого помещения и при замене наймодателя путем продажи жилого помещения и при замене наймодателя путем продажи жилого дома муниципальным образованием юридическому лицу и т.д.; у нанимателя сохраняется право на проживание до окончания действия договора. Происходит лишь замена сторон в договоре (наймодателя), сам же договор сохраняет действия на указанных в нем условиях.

Договоры социального и коммерческого найма жилого помещения заключаются в письменной форме (ст. 674 ГК, ст. 51 ЖК). Нарушение письменной формы не влечет недействительности договора, но лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания (ст. 162, 167 ГК), Государственная регистрация для таких договоров не требуется. Письменный договор найма жилого помещения является единственным документом, дающим нанимателю право на вселение в жилое помещение. Договор социального найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов социального использования заключается на основе Типового Договора, утвержденного постановлением Совета Министров РСФСР от 25 сентября 1985 г.

В практике встречаются случаи, когда договор социального найма жилого помещения заключается в устной форме. Гражданин сдает ордер в жилищно-эксплуатационную организацию и получает от нее ключи от квартиры. Такие действия свидетельствуют о заключении между сторонами договора найма жилого помещения.

**1.2.2. Предмет договора**

Предмет договора найма жилого помещения в одних случаях первоначально указывается в ордере (социальный наем), в других определяется соглашением сторон (коммерческий наем). Однако. Как предусмотрено законодательно для каждого договора найма предметом может являться жилой дом. Квартира, часть квартиры или жилого дома. Эти помещения должны быть изолированными (иметь отдельный вход), благоустроенными применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям, т.е. быть пригодными для постоянного проживания (п. 1 ст. 673 ГК, ст. 40, 52 ЖК).

Возможны случаи заключения договора найма и на часть квартиры – одну или несколько комнат, но не могут быть самостоятельным предметом договора найма часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежные комнаты), подсобные помещения (ч. 2 ст. 52 ЖК).

Под жилым домом понимают постройку, предназначенную для постоянного или преимущественного проживания людей, имеющую фундаментальную привязку с земельным участком, отвечающую строительным, техническим, противопожарным и санитарно-техническим требованиям. Квартирой признается пригодная для проживания отдельная жилая площадь, которая имеет отдельный выход на улицу, на лестничную клетку, места общего пользования и вспомогательные комнаты (кухня, ванная комната, коридор). Жилая комната – обособленная стенами часть помещения, предназначенная и используемая для проживания.

Существенное значение при предоставлении жилого помещения коммерческого найма имеет социальная норма жилой площади. Социальная норма площади жилья равна минимальному размеру предоставления на данной территории жилых помещений, определяемому органами государственной власти субъектов РФ в зависимости от доступного уровня жилищной обеспеченности, состава семьи, применяемых типов жилых помещений в домах жилищного фонда социального использования и других факторов (ст. 11 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики»[[39]](#footnote-39)).

Если норма жилой площади, при вселении временных жильцов, на одного человека будет составлять менее 12 кв.м., наймодатель имеет право воспрепятствовать такому вселению. Гражданин, которому предоставлено жилое помещение, обязан в течение 15 дней после получения выписки из решения органа исполнительной власти заключить договор на право пользования жилым помещением с собственником этого жилого помещения, либо уполномоченным или органом. Наниматель, осуществляющий право пользования жилым помещением в виде комнаты, квартиры в многоквартирном доме, части дома, имеет право пользования механическим, электрическим, санитарно-техническим оборудованием за пределами жилого помещения, обусловленного в договоре. При проживании в жилом помещении, которое находится в едином комплексе недвижимого имущества, закрепленным в домовой собственности на основании созданного кондоминиума, наниматель вправе пользоваться общим имуществом кондоминиума (Федеральный Закон от 15 июня 1996 г. «О товариществах собственников жилья» ст. 7 и ст. 8).

Сказанное в данном параграфе о предмете договора найма можно выделить следующий схемой.

|  |
| --- |
| Предмет договора найма жилого помещения |
| Изолированное жилое помещение |
| Состоящее из квартиры |
| состоящее из одной комнаты |
| Состоящие из нескольких комнат |
| Предметом договора не могут быть |
| Часть комнаты |
| Смежные комнаты |
| Подсобные помещения |

Схема 1.Предмет договора найма жилого помещения.

**1.2.3. Срок договора.**

Срок договора найма жилого помещения имеет существенное значение в любой его разновидности. Бессрочный характер носят правоотношения, вытекающие из договора социального найма.

Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок до пяти лет. При отсутствии в договоре указанного срока действия, договор считается заключенным на пять лет (п. 1 ст. 683 ГК). По истечении срока договора наниматель имеет право на возобновление нового договора на новый срок. Не позднее чем за три месяца до истечении срока договора наймодатель должен предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях, либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора. Наймодатель имеет право, при желании нанимателя, заключить договор на новый срок, отказать ему в его пролонгации. Однако, используя свое право, наймодатель приобретает и обязанности на сдавать помещение в наем в течение года. При нарушении наймодателем этого условия, прежний наниматель имеет право требовать в судебном порядке признания договора с новым нанимателем недействительным и (или) возмещение убытков, причиненным отказом возобновить с ним договор (ст. 684 ГК).

Если наймодатель не выполнил обязанности предложить заключить договор или предупредить об отказе продолжения договора, а наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. Продлевая договор, наниматель на вправе требовать увеличения числа лиц, постоянно с ним проживающих по договору коммерческого найма (п. 2, 3 ст. 684 ГК).

Заключение договора коммерческого найма жилого помещения возможно и на более короткий срок – до одного года (п. 2 ст. 683 ГК).

Краткосрочный наем характеризуется также меньшим количеством прав нанимателя. Наниматель лишен прав включения в договор лиц, постоянно с ним проживающих, временных жильцов и поднанимателей (ст. 679, 680, 685 ГК), преимущественного права на возобновление договора на новый срок (ст. 684 ГК), права на замену нанимателя в договоре (ст. 686 ГК), предоставления длительного срока для устранения разрушений или порчи жилого помещения, послуживших основанием к расторжению договора (п. 2 ст. 687 ГК). Но по соглашению сторон наниматель в договоре краткосрочного найма может быть носителем полного комплекса прав и обязанностей, предусмотренных законом для нанимателя в таких правоотношениях.

**1.2.4. Цена договора**

Одним из существенных условий, определяющих характер рассматриваемого обязательства, является цена. В договоре коммерческого найма размер платы за жилое помещение и сроки платежей устанавливаются соглашением сторон. Если стороны не предусмотрели сроки внесения платы за жилье, она вносится нанимателем ежемесячно в порядке, установленным жилищным законодательством (п. 1,3 ст. 682 ГК).

Норма ст. 682 ГК гарантирует нанимателям гибкую регламентацию размера платы за жилое помещение, в том числе установление ее максимального размера. В случае, если в соответствии с законом установлен максимальный размер платы за жилое помещение, плата, установленная в договоре, не должна превышать этот размер.

Определение размера платы – право обеих сторон, если стороны не пришли к единому мнению по установлению размера платежа. Договор коммерческого найма считается незаключенным, если не достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора (п. 1 ст. 432 ГК). Законодательство содействует охране прав нанимателя, предусматривая тем самым недопустимость одностороннего изменения размеры платы за жилое помещение, за исключением случаев, предусмотренных законом или соглашением сторон (п. 2 ст. 682 ГК).

Иной подход к определению размера платы предусмотрен в домах государственного и муниципального жилого фонда социального использования. Оплата жилья в жилищном фонде социального использования, а также плата за коммунальные услуги осуществляется по ставкам, утвержденным органами местного самоуправления в зависимости от качества жилищного фонда и с учетом платежеспособности граждан, проживающих в жилых помещениях.

Размер оплаты жилья устанавливается наймодателем централизованно на основе методики расчета экономически обоснованных ставок и тарифов на услуги жилищно-коммунального хозяйства и методики определения нормативов потребления жилищно-коммунальных услуг. В таких правоотношениях допустимо и одностороннее повышение размера оплаты жилья и коммунальных услуг, нос одновременным предоставлением гражданам компенсаций (субсидий) на оплату этих платежей.

Согласно «Положению о предоставлении гражданам субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг[[40]](#footnote-40)», утвержденному постановлением правительства РФ от 2 августа 1999 г. № 887 п. 1, компенсация предоставляется гражданам органами государственной власти субъектов РФ и органами местного самоуправления в пределах социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг с учетом прожиточного минимума, совокупного дохода семьи и действующих льгот.

Постановление Правительства РФ «О совершенствовании системы оплаты жилья и коммунальных услуг и мерах по социальной защите населения[[41]](#footnote-41)» п. 1, признано целесообразным продолжить реформирование правоотношений в жилищно-коммунальной сфере и системы управления жилищным фондом, обеспечивая при этом адресную защиту населения.

Увязывать изменение платы за жилье и коммунальные услуги с системой мер по социальной защите малоимущих граждан, уровнем дохода населения и реализацией мероприятий по снижению издержек жилищно-коммунальных услуг. При не внесении нанимателем «Квартирной платы» в установленный срок, она взыскивается по исполнительной нотариуса (ст. 35 Основ законодательства о нотариате[[42]](#footnote-42)). Все вышесказанное, касающиеся платы по договору социального найма мы можем представить отдельно в схеме № 2.

|  |
| --- |
| Плата по договору социального найма, жилого помещения |
| Плата за жилье |
| Устанавливается в размере, обеспечивающем возмещение издержек  На содержание и ремонт жилья |
| Квартирная плата должна вносится ежемесячно, не позднее десятого числа  Следующего за прожитым месяцем |
| Плата за коммунальные услуги |
| Устанавливается в размере, обеспечивающем возмещение издержек по  Предоставленным коммунальным услугам |
| Взимается помимо квартирной платы |

Схема 2. Плата по договору социального найма жилого помещения.

**1.2.5. Права и обязанности сторон.**

Действующее жилищное законодательство и гражданское определяют договор найма жилого помещения как двустороннее обязательство, в котором стороны имеют права и несут соответствующие обязанности.

Основной обязанностью наймодателя по договорам социального найма и коммерческого найма является предоставление свободного жилого помещения, пригодного для проживания (п. 1 ст. 671, п. 1 ст. 676 ГК; ст. 51 ЖК). Оно должно быть также свободным от проживания других лиц, отвечать жилищным потребностям нанимателя и постоянно проживающих с ним граждан. Предоставляемое жилое помещение по договору социального найма к моменту передачи не может быть занято другим нанимателем или сохраняться за ним в период его отсутствия.

Обязанности наймодателя носят длящийся характер. Наймодатель обязан: осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, содержать в надлежащем порядке места общего пользования, инженерное оборудование и придомовую территорию, предоставлять или обеспечивать предоставление нанимателю за плату жилищно-коммунальные услуги (п. 2 ст. 676 ГК). Наймодатель обязан производить капитальный ремонт сданного внаем жилого помещения (п. 2 ст. 681 ГК).

Жилищное законодательство устанавливает за наймодателем обязанность своевременного ремонта жилых помещений (ст. 141 ЖК) и содействовать нанимателю в проведении текущего ремонта (ст. 143 ЖК). При осуществлении капитального ремонта наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи другое жилое помещение, пригодное для проживания и соответствующее санитарным и техническим требованиям (ст. 82 ЖК). Договор найма жилого помещения не расторгается, и наниматель вносит квартирную плату лишь за помещение, предоставляемое ему на время ремонта. При невыполнении наймодателем капитального ремонта наниматель вправе произвести ремонт по сметной стоимости и взыскать с наймодателя стоимость ремонта или зачесть ее в стоимость платы за жилое помещение, потребовать уменьшения платы за жилое помещение, либо расторгнуть договор найма с последующим возмещением убытков.

Наймодатель не отвечает за недостатки сданного внаем жилого помещения, которые были оговорены в договоре или заранее известны нанимателю, либо могли быть обнаружены при осмотре жилого помещения. При обнаружении нанимателем скрытых недостатков, полностью или частично препятствующих пользованию жилым помещением, наниматель вправе по своему выбору потребовать от наймодателя либо безвозмездного устранения недостатков, либо соразмерного уменьшения платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков, либо досрочное расторжение договора и возмещение убытков. Помимо возмещения убытков, наниматель имеет право требовать компенсации морального вреда, предусмотренной Федеральным законом от 9 января 1996 г. «О защите прав потребителей[[43]](#footnote-43)», если наймодатель – юридическое лицо; либо индивидуальный предприниматель.

Пленум Верховного суда РФ в постановлении № 7 от 17 января 1997 г. «О внесении изменений и дополнений в постановление Пленума Верховного суда РФ от 29 сентября 1994 г. № 7 «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей определил, что отношения, реализуемые законодательством о защите прав потребителей, могут возникать из договоров найма жилого помещения, в том числе социального найма, в части выполнения работ, оказания услуг, по обеспечению надлежащей эксплуатации жилого дома, в котором находится данное жилое помещение, по предоставлению или обеспечению нанимателю необходимых коммунальных услуг, проведения текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг (п. 2 ст. 676 ГК).

Законодатель возложил одинаковые обязанности на нанимателя по договорам социального и коммерческого найма; обусловленные социальным назначением и техническим состоянием объекта договора. В их число входят: использование жилого помещения по назначению, только для проживания, обеспечение сохранности жилого фонда и поддержание его в надлежащем состоянии (ст. 687 ГК). Наниматель обязан своевременно производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения и обеспечивать наймодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого фонда, беспрепятственный доступ в жилое помещение для осмотра его технического состояния.

В случае освобождения жилого помещения наниматель обязан либо произвести текущий ремонт, либо оплатить его стоимость с дополнительными обязательствами, о которых он был извещен заранее.

Наниматель обязан в установленные договором найма сроки вносить плату за жилое помещение, своевременно вносить плату за коммунальные услуги, принимать долевое участие в расходах по содержанию дома и при дворовой территории.

Наниматель не вправе производить переустройство, перепланировку и реконструкцию жилого помещения без письменного разрешений наймодателя. Наниматель, допустивший самовольное переустройство, перепланировку и реконструкцию жилого или подсобного помещения, обязан за свой счет привести это жилое помещение в прежнее состояние (2.2. ст. 678 ГК, 2.3. ст. 84 ЖК).

По договору социального найма наниматель приобретает ряд прав, гарантирующих удовлетворение его потребностей в жилье: право на сохранение жилой площади в случае временного отсутствия (с. 60 ЖК); право на бронирование жилого помещения (ст. 62 ЖК); право на обмен жилых помещений (2.1. ст. 67 ЖК); право сдачи помещения в поднаем (ст. (76 ЖК) и ряд других.

К числу прав нанимателя по договору коммерческого найма относится право нанимателя с согласия наймодателя вселять граждан в качестве постоянно с ним проживающих. При этом круг лиц, постоянно проживающих с нанимателем в нанимаемом помещении, определяется договором (п. 2 ст. 677 ГК). На вселение несоршеннолетних детей такого согласия не требуется (ст. 679 ГК). Обязательным условием такого вселения является соблюдение требований законодательства о норме площади жилой на одного человека, кроме случаев вселения несоршеннолетних детей.

Наниматель вправе разрешить безвозмездно проживать временным жильцам с согласия всех с ним проживающих и уведомления наймодателя, а также с согласия наймодателя передать на срок часть или все нанятое им помещение в пользование поднанимателю за плату. Временное проживание и поднаем ограничены сроком. Срок не может превышать шести месяцев для временных жильцов, а срок действия договора поднайма ограничивается сроком основного договора коммерческого найма.

Закон не уточняет круг граждан, постоянно проживающих с нанимателем по договору коммерческого найма. В него могут входить не только супруг, дети, родители, иждивенцы, но и иные лица, состоящие с нанимателем в дружеских, приятельских или иных отношениях.

Жилищный кодекс иначе решает вопрос вселения иных граждан в занимаемое нанимателем жилое помещение по договору социального найма. Круг их сужен: это – супруг (супруга), дети, родители, другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и иные лица. В соответствии с 2.2. ст. 53 ЖК иные лица в исключительных случаях могут быть признаны членами семьи нанимателя, если проживают совместно с ним и ведет общее хозяйство. На вселение указанных граждан требуется обязательное письменное согласие всех совершеннолетних членов семьи. Исключение, как и в договоре коммерческого найма, составляют несоршеннолетние дети (2.1. ст. 54 ЖК).

Граждане, включенные в договоры коммерческого и социального найма в качестве соответственно постоянно проживающих или членов семьи, имеют равные с нанимателем права пользования жилым помещением.

Иначе распределяется их ответственность. Включенные в договор социального найма совершеннолетние члены семьи нанимателя несут с ним солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из договора. Характер такой ответственности не может быть изменен соглашением сторон, так как предусмотрен жилищным законодательством (2.2. ст. 53 ЖК).

В договоре коммерческого найма наниматель возлагает на себя ответственность за действия постоянно проживающих с ним граждан, нарушающих условия договора (п. 3 ст. 677 ГК). Солидарная ответственность постоянно проживающих граждан допускается только на основании заключенного с нанимателем договора о несении такой ответственности. В этом случае такие граждане являются сонанимателями (п. 4 ст. 677 ГК).

1.**2.6. Изменение условий договора.**

В период действия договора различные обстоятельства могут вызвать необходимость изменения условий договора найма жилого помещения.

Изменение условий договора коммерческого найма жилого помещения допускается только с согласия наймодателя по требованию нанимателя и других граждан, постоянно с ним проживающих. Наниматель в договоре найма жилого помещения может быть заменен одним из совершеннолетних граждан, постоянно с ним проживающим (ст. 6868 ГК).

В случае смерти нанимателя, признания его недееспособным, либо выбытия из жилого помещения, права и обязанности по договору коммерческого найма переходят к одному из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с нанимателем. Такой гражданин должен быть указан в договоре. Договор коммерческого найма продолжает действовать на тех же условиях. Согласие наймодателя в этом случае не требуется.

При отсутствии соглашения, между совершеннолетними гражданами, указанными в договоре в качестве постоянно проживающих, они становятся сонанимателями жилого помещения (п. 2 ст. 686 ГК). В противном случае такие меры решаются в судебном порядке.

Жилищное законодательство предусматривает более широкий перечень оснований изменения договора социального найма. Они касаются не только нанимателя, но и состава семьи и предмета договра.

Так изменением договора социального найма является присоединение нанимателем освободившейся в квартире комнаты, не изолированной от занимаемого им жилого помещения, либо изолированного жилого помещения (ч. 1.2. ст. 46 ЖК). Такое изменение договора внесет иные условия оплаты жилого помещения.

Совершеннолетний член семьи нанимателя вправе требовать с согласия нанимателя и оставшихся совершеннолетних членов семьи заключения договора найма вместо первоначального нанимателя. Данное правило действует также в случае смерти нанимателя (ст. 88 ЖК).

Совершеннолетний член семьи нанимателя с согласия нанимателя и всех совершеннолетних членов семьи вправе требовать раздела жилой площади и заключения с ним отдельного договора социального найма при возможности выделения жилой площади в соответствии с причитающейся ему долей, либо с учетом соглашения о порядке пользования жилым помещением (ст. 52, 86 ЖК).

Споры, возникшие с признанием члена семьи нанимателем, а также требованием заключения отдельного договора найма, разрешаются в судебном порядке.

Изменение договора возможно по требованию нанимателей, проживающих в отдельной квартире по разным договорам (лиц, вступающих в брак, супругов, ранее проживающих раздельно, детей, родителей и т.д.). Указанные граждане вправе требовать заключение с кем-либо одним договора социального найма на все занимаемые ими жилые помещения. Отказ наймодателя в заключении одного договора может быть обжалован в судебном порядке (ст. 87 ЖК).

**1.2.7. Прекращение договора.**

Договор коммерческого найма жилого помещения прекращается по истечении его срока и при отсутствии согласия нанимателя пролонгировать договор, в случае смерти одного нанимателя, а также гибели предмета договора.

Статья 687 ГК закрепляет право нанимателя и наймодателя расторгнуть договор коммерческого найма жилого помещения по соглашению сторон и в судебном порядке.

Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма, уведомив письменным предупреждением наймодателя за три месяца. По истечении указанного срока, с даты извещения наймодателя, договор будет расторгнутым.

Договор коммерческого найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в следующих случаях:

А) не внесение платы за жилое помещение за шесть месяцев, а при заключении договора на срок до одного года – более двух раз по истечении установленного договором срока платежа (2.2. п. 2 ст. 687 ГК),

Б) при разрушении или порче, а также при использовании жилого помещения не по назначению как самим нанимателем, так и лиц, с ним проживающих (2.3. п. 2 ст. 687 ГК);

В) непригодность помещения для постоянного проживания или его аварийного состояния (п. 3 ст. 687 ГК);

Г) систематического нарушения прав и интересов соседей нанимателем и лицами, совместно с ним проживающими (п. 4 ст. 687 ГК).

Суд, рассматривая требования наймодателя о расторжении договора, вправе предоставить срок не более одного года нанимателю для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения договора найма жилого помещения. Если в этот срок наниматель не выполнит указанные в решении суда действия, то при повторном обращении наймодателя в суд расторгается договор найма жилого помещения. При этом по просьбе нанимателя суд может отсрочить исполнение решения суда не более чем на один год.

Договор социального найма может прекратить действие с предоставлением нанимателю и членам его семьи другого благоустроенного жилого помещения в порядке улучшения жилищных условий, а также (как и договор коммерческого найма) в случае смерти одного нанимателя или гибели предмета договора. По иным основаниям договор найма прекращается путем расторжения по инициативе нанимателя или наймодателя.

Наниматель жилого помещения в домах жилищного фонда социального использования в любое время, с согласия членов семьи, может требовать расторжения договора найма жилого помещения (ст. 89 ЖК). Расторжение же договора по требованию наймодателя осуществляется в судебном порядке и лишь в исключительных случаях (из домов, гразящих обвалом и при самоуправном занятии жилого помещения) в административном порядке.

Досрочное расторжение договора коммерческого найма по требованию наймодателя влечет выселение нанимателя и постоянно проживающих с ним лиц из нанимаемого ими жилого помещения. В том случае наниматель и постоянно проживающие с ним граждане выселяются без предоставления другого жилого помещения.

Иначе законодательство подходит к решению этого вопроса в договоре социального найма. Поскольку расторжение договора может производиться по разным основаниям, ЖК предусмотрел следующие последствия выселения граждан: с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения, с предоставлением другого жилого помещения и без предоставления другого жилого помещения.

С предоставлением другого благоустроенного жилого помещения граждане выселяются в случаях: если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу в связи с отводом земельного участка для государственных или общественных нужд (ст. 92 ЖК); если жилое помещение подлежит переоборудованию в нежилое (ст. 92 ЖК); если дом (жилое помещение) грозит обвалом (ст. 93 ЖК); если жилое помещение, занимаемое нанимателем и членами его семьи, в результате капитального ремонта не может быть сохранено (ст. 83 ЖК); если офицеры, прапорщики и мичманы, военнослужащие сверхсрочной службы в Вооруженных Силах и приравненные к ним лица, проживающие в военных городках, утратившие связь с Вооруженными Силами (ст. 94 ЖК).

Предоставление гражданам в связи с вселение в другое жилое благоустроенное помещение должно отвечать установленным санитарным и техническим требованиям, находиться в черте данного населенного пункта и быть размером не менее занимаемого. Иначе решается вопрос в случае занятия семьей квартиры большей площади и отсутствия у них прав на дополнительную жилую площадь. При предоставлении жилого помещения такой семье ее размер может быть увеличен, но не менее нормы жилой площади на человека.

Жилищное законодательство содержит ряд основания выселения граждан с предоставлением им другого жилого помещения, в том числе и неблагоустроенного ( п. 2.2. 1 ст. 95, 2.2. ст. 100, ст. 108, 2.2. ст. 110 ЖК). К этой категории относятся граждане, получившие жилое помещение в домах колхозов, если они исключены из членов колхоза или вышли из колхоза по собственному желанию; граждане в случае признания ордера на жилое помещение недействительным; рабочие и служащие, прекратившие трудовые отношения с предприятиями, учреждениями, организациями, а также граждане, которые исключены из членов колхоза или вышли из колхоза по собственному желанию, проживающие в служебных жилых помещениях, но имеющие право предоставления им другого жилого помещения; работники предприятий, учреждений, организаций, поселившиеся в общежитии в связи с работой, при наличии оснований, предусмотренных в ч. 2 ст. 110 и ст. 108 ЖК.

Выселение без предоставления жилого помещения применяется в виде санкции за совершенное право нарушение, если законом не установлено иное.

К числу оснований для расторжения договора социального найма без предоставления жилого помещения ЖК относит: систематическое разрушение и порчу жилого помещения нанимателем, членами его семьи или другими совместно проживающими с ним лицами, использования помещения не по назначению, систематическое нарушение правил общежития, делающие невозможным проживание с указанным лицами в одной квартире или одном доме при применении мер предупреждения и общественного воздействия, невозможности совместного проживания лиц, лишенных родительских прав, с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав (ст. 98 ЖК), признание выданного ордера на жилое помещение недействительным вследствие неправомерных действий получивших его лиц (2.1. ст. 100 ЖК). Прекращение трудовых отношений рабочих и служащих, исключение из членов колхоза лиц, вселенных в служебные жилые помещения этих организаций, и не имеющих права на выселение с предоставлением другого жилого помещения (ст. 107, 108 ЖК), окончившие срока сезонных и временных работ и обучение в учебных заведениях (2.1. ст. 110 ЖК), также служит основанием для выселения без предоставления другого жилого помещения.

Наиболее часто встречаются в практике случаи выселения из общежития работников предприятий, учреждений, организаций, поселившихся в общежитии в связи с работой, но уволенных по собственному желанию без уважительных причин, за нарушение трудовой дисциплины или совершение преступления (2.2. ст. 110 ЖК). Так судебная компания по гражданским делам Верховного Суда РСФСР признала обоснованным решение Верховного Суда Башкирской АССР, а иск Уфимского производственного объединения им. С.М. Кирова к Х.О. выселении ее из общежития в связи с расторжением трудового договора по приказу администрации за совершение прогула без уважительной причины подлежащим удовлетворению.

2.**Сравнительный анализ договоров коммерческого и социального найма**

**2.1. Отличие договоров коммерческого и социального найма по предмету, субъектам, срокам, правам и обязанностям сторон, основаниям изменения и прекращения**

Коммерческий найм жилого помещения является одной из сфер реализации права граждан на жилище. И реализуется путем заключения договора коммерческого найма жилого помещения в домах частного, государственного или муниципального жилищных фондов. Согласно ст. 17 Основ федеральной жилищной политики доли государственного и муниципального жилищных фондов, предоставляемые по договору коммерческого найма, определяются Правительством Российской Федерации и органами государственного управления субъектов Российской Федерации.

Порядок, условия договора, форма договора коммерческого найма, права и обязанности сторон, расторжение договора регламентируется гл. 35 ГК. Договор коммерческого найма жилого помещения – это соглашение в силу которого одна сторона – собстве[[44]](#footnote-44)нник жилого помещения или управомоченному им лицо (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается с собственником жилого помещения управомоченному им лицам и гражданам на основе их свободного волеизъявления и правомерного положения в гражданском обороте и является единственным основанием возникновения жилищных правоотношений. Предоставляемое по такому договору жилое помещение должно находиться в частном жилищном фонде или государственном и муниципальном фонде, не предназначенном для социального использования.

Наймодателем в договоре коммерческого найма жилого помещения является собственник жилого помещения (гражданин, юридическое лицо, государство, субъект Российской Федерации, муниципальные образования, или управомоченное им лицо. Нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма может быть только гражданин (п. 1 ст. 677 ГК). Наряду с нанимателем право пользования жилым помещением по договору коммерческого найма имеют граждане, постоянно проживающие с ним (п. 2 ст. 677 ГК). Среди них могут быть как члены семьи нанимателя, так и иные лица, не водящие в состав семьи нанимателя. В договоре коммерческого найма жилого помещения должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем. Если в договоре отсутствуют такие указания, то вселение других граждан в жилое помещение в качестве постоянно проживающих с нанимателем может быть произведено с согласия наймодателя, нанимателя и граждан, постоянно проживающих с нанимателем. При вселении в жилое помещение несоршеннолетних детей такого соглашения не требуется (п. 2. ст. 677, ст. 679 ГК).

В основе договора коммерческого найма жилого помещения – добровольное соглашение сторон по всем существующим условиям, и этой чертой он отличается от договора социального найма, в основе которого – сложный юридический состав (нуждаемость в улучшении жилищных условий, постановка на учет, получение ордера на жилое помещение, заключение договора на основе ордера).

Предметом (объектом) договора коммерческого найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры, жилого дома). В многоквартирном доме наниматель жилого помещения по договору коммерческого найма наряду с пользователем жилым помещением имеет право также пользоваться общими помещениями дома и оборудованием за приделами квартиры (п. 2 ст. 673 ГК).

Размер жилого помещения, предоставляемого по договору коммерческого найма, не ограничивается (ст. 1 Основ федеральной жилищной политики1) и в отличии от договора социального найма, где предоставление жилого помещения производится в пределах установленных жилых норм.

Договор коммерческого найма жилого помещения заключается в письменной форме (ст.674 ГК), нотариального удостоверения договора не требуется. Отсутствие письменной формы договора коммерческого найма не влечет его недействительность.

Согласно ст. 683 ГК коммерческий наем жилого помещения является договором срочным (а социальный наем – бессрочный договор) и заключается на срок, не превышающий пять лет. По сроку действия есть два вида договора коммерческого найма жилого помещения:

А) краткосрочный наем – на срок от одного года;

Б) долгосрочный наем – на срок от одного до пяти лет.

Если стороны срок действия договора коммерческого найма не определили, то договор считается заключенным на пять лет.

В целях гарантии жилищных прав нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, ГК предусматривает преимущественное право нанимателя перед другими лицами на заключение договора коммерческого найма на новый срок (ст. 684 ГК).

Права и обязанности сторон в договоре коммерческого найма жилого помещения определяются соглашением сторон, а также нормами ГК. Стать собственником жилого помещения, полученного в пользование по договору коммерческого найма, наниматель может путем его выкупа у собственника.

Основания и порядок расторжения договора коммерческого найма предусмотрены ГК (ст. 687). Причем по требованию наймодателя данный договор может быть расторгнут только в судебном порядке. В случае расторжения договора коммерческого найма жилого помещения наниматель и другие граждане, постоянно с ним проживающие, выселяются из жилого помещения, без предоставления другого жилого помещения (ст. 688 ГК). Более подробно предмет, срок, цена договора и др. мы рассмотрели во второй главе работы.

В Москве помещения по договору коммерческого найма предоставлялись очередникам г. Москвы имеющим доход на каждого члена семьи не менее 5000 руб. в месяц[[45]](#footnote-45), включая детей, нетрудоспособных членов семьи и иждивенцев. Жилое помещение нельзя поменять, продать, завещать. При улучшении материального положения можно заключить договор коммерческого найма на большую площадь. Квартплата и услуги оплачиваются полностью без всяких льгот, а при отсутствии денег у нанимателя, как уже было сказано выше, наниматель и его семья выселяются в принудительном порядке без предоставления жилого помещения, то есть на улицу. И здесь уже не помогут словосочетания: «коренной москвич», «долгожитель г. Москвы», «ветеран труда» и т.д.

В приложении 1 я привожу образец примерного договора коммерческого найма жилого помещения (прил. №1 к Положению о порядке и условиях найма жилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности г. Москвы[[46]](#footnote-46)).

**Социальный найм жилого помещения**

Понятие жилищного фонда социального использования дается в ст. 12 Основ федеральной жилищной политики[[47]](#footnote-47). Данный фонд предназначен прежде всего для социально слабо защищенных категорий граждан, а также тех граждан, которым право получить жилье по договору социального найма предоставлено законом. Договор социального найма жилого помещения – это соглашение, по которому наймодатель предоставляет в пользование нанимателю и членам его семьи пригодное для постоянного проживания жилое помещение в жилищном фонде социального использования, как правило, в виде отдельной квартиры, в пределах нормы жилой площади, либо сохраняет за нанимателем право проживания по договору найма в жилом помещении независимо от его площади, а наниматель обязуется использовать это жилое помещение по назначению, своевременно вносить плату за пользование им и за коммунальные услуги (ст. 1 Основ федеральной жилищной политики[[48]](#footnote-48)). Из приведенного определения договора социального найма жилого помещения следует, что по данному договору проживают в настоящее время и те, кто еще до вступления в силу второй части ГК (т.е. до 1 января 196 г.) пользовались жилыми помещениями по договору найма в домах государственного и муниципального жилищных фондов независимо от площади жилого помещения.

Жилые помещения по договору социального найма предоставляются бесплатно гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий и относящихся к кругу лиц, имеющих право в соответствии с законодательством Российской Федерации получить жилье в государственном или муниципальном фонде социального использования. В п. 3 ст. 40 Конституции Российской Федерации установлено, что малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленным законом нормами. В ст. 9 Закона о приватизации жилищного фонда в Российской Федерации1 перечислены лица, за которыми сохраняется право получить жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищного фондов на условиях договора найма без оплаты их строительной стоимости: инвалиды великой Отечественной Войны и приравненные к ним в установленном порядке лица, инвалиды труда, инвалиды с детства, ветераны войны, семьи погибших при исполнении государственных обязанностей, семьи с доходами ниже официально установленного прожиточного минимума, нуждающиеся в улучшении жилищных условий. Законодательством Российской Федерации право на получение жилых помещений по договору социального найма может быть предоставлено и другим категориям граждан. В настоящее время к ним относятся военнослужащие, сотрудники органов внутренних дел, судьи и прокурорские работники, граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, Герои Российской Федерации, Герои Советского Союза и полные кавалеры ордена Славы, а также некоторые другие категории граждан[[49]](#footnote-49), многие их которых одновременно имеют право и на жилищные льготы разного характера.

Необходимые условия для получения жилья по договору социального найма является нуждаемость гражданина в улучшении жилищных условий. Основания признания гражданина нуждающимся в улучшении жилищных условий предусмотрены ЖК (ст. 29). Примерными правилами учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления жилых помещений в РСФСР, утвержденным постановлением Совета Министров РСФСР от 31 июля 1984 г. № 335 (с последующими изменениями и дополнениями[[50]](#footnote-50)), а также жилищным законодательством субъектов Российской Федерации. К основаниям признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий относятся следующие обстоятельства:

1. обеспечить жилой площадью на одного члена семьи ниже уровня, установленного законодательным (нормативным) актом соответствующего субъекта Российской Федерации (так называемая учетная норма). Например, в Москве нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане и члены их семей, проживающие В жилых помещениях размеры ниже установленной нормы площади на одного человека: менее 10 кв. метров общей площади для отдельных квартир и 15 кв. метров общей площади коммунальных квартир и квартир, расположенных в домах гостиничного типа;
2. проживание в жилом помещении (доме), не отвечающем установленным санитарным и техническим требованиям (непригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренным жилищным законодательством);
3. проживание в квартирах, занятых несколькими семьями, если в составе семьи имеются больные, страдающие тяжелым формами некоторых хронических заболеваний, при которых совместное проживание с ними в одной квартире невозможно;
4. проживание в смежных неизолированных комнатах по две и более семьи при отсутствии родственных отношений;
5. проживание в общежитиях;
6. проживание в течение длительного времени на условиях договора поднайма в домах государственного, муниципального жилищных фондов либо найма в домах жилищно-строительных кооперативов или найма в частном жилищном фонде (лиц, не имеющих другой жилой площади);
7. иные основания, предусмотренные законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Для отдельных категорий граждан федеральным законодательством или законодательством субъектов Российской Федерации установлены специальные (льготные) основания признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий. Так, например, в дополнение к вышеназванным основаниям для отдельных категорий военнослужащих, подлежащих увольнению с военной службы, и граждан, уволенных с военной службы в запас или в отставку, установлены следующие основания признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий:

А) наличие жилой площади на одного члена семьи ниже предела социальной нормы общей площади жилого помещения, устанавливаемого законодательством Российской Федерации и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

Б)наличие жилой площади в закрытых и обособленных военных городках[[51]](#footnote-51).

Порядок и условия предоставления жилых помещений по договору социального найма гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, исходя из требований федерального законодательства, определятся органами государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствующих нормативных актах.

При этом, в качестве необходимых предпосылок возникновения жилищных правоотношений по договору социального найма, выделяются: нуждаемость гражданина в улучшении жилищных условий; постоянное проживание в данном населенном пункте; размер доходов на одного человека или отнесение законом гражданина к числу лиц, имеющих право на бесплатное получение жилья. Согласно ст. 30 ЖК учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, могут быть приняты на учет и по месту работы совместным решением администрации и профсоюзного комитета организации, если организация имеет жилищный фонд, ведет жилищное строительство или принимает деловое участие в жилищном строительстве, а по желанию граждан – одновременно еще и по месту жительства.

Обязательным условием для принятия гражданина на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий и получении жилого помещения по договору социального найма является его постоянное проживание в данном населенном пункте (ст. 28 ЖК) с регистрацией по месту жительства. Причем законодательством субъектов Российской Федерации определяется и необходимый для постановки на учет срок постоянного проживания гражданина ( в Москве, например, этот срок составляет 10 лет) . В отношении ряда категорий граждан наличие этого условия является необязательным (военнослужащие, граждане, уволенные с военной службы, судьи, прокурорские работники и др.).

Право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий сохраняется за гражданами до получения жилого помещения, за исключением случает, предусмотренных законодательством.

Жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в порядке очереди, исходя из времени принятия их на учет и включения в списки ан получение жилых помещений (ст. 33 ЖК). Для некоторых категорий граждан законодательством предусмотрено первоочередное и внеочередное предоставление жилых помещений. Такие лица включаются в отдельные списки граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий (ст.36-37 ЖК). Жилые помещения по договору социального найма предоставляются гражданам в бессрочное пользование, как правило, в виде отдельной квартиры на семью в соответствии с установленной нормой.

Минимальный размер предоставления жилых помещений по договору социального найма устанавливается субъектами Российской Федерации в зависимости от доступного уровня жилищной обеспеченности, состава семьи, применяемых типов жилых помещений в домах жилищного фонда социального использования и других факторов. При этом субъекты Российской Федерации должны исходить из положений ст. 11 Основ федеральной жилищной политики, согласно которым минимальный размер предоставления жилых помещений эквивалентен социальной норме площади жилья. Социальная норма площади жилья – это размер площади жилья, приходящийся на одного человека, в пределах которой осуществляется предоставление компенсаций (субсидий) по оплате жилья и коммунальных услуг (ст. 1 Основ федеральной жилищной политики[[52]](#footnote-52)). Федеральный стандарт социальной нормы площади жилья устанавливается в размере 33 кв. метров общей площади – для одиноких граждан, 42 кв. метра – на семью из двух человек и 18 кв. метров – на одного члена семьи из трех и более человек[[53]](#footnote-53).

Так, норма предоставления жилья по договору социального найма (социальная) в г. Москве составляет 18 кв. метров общей площади на одного человека. В зависимости от конструктивных особенностей предоставляемого жилья допускаются предоставления жилой площади свыше социальной нормы из расчета: на семью из одного человека – 33 кв. метра общей площади, а на семью из двух человек – 42 кв. метра общей площади. Жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма, должно отвечать ряду обязательных требований: А) быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта;

Б) соответствовать установленным санитарным и техническим требованиям (ст. 40 ЖК).

При этом не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола старше девяти лет, кроме супругов. Жилое помещение предоставляется с учетом состояния здоровья граждан и других заслуживающих внимания обстоятельств (ст. 41 ЖК).

На основании решения органа местного самоуправления или совместного решения администрации и профсоюзного комитета организации о предоставлении гражданину жилья по договору социального найма, органом местного самоуправления гражданину выдается ордер, который является единственным основанием вселения в предоставленное жилое помещение (ст. 47 ЖК).

Договор социального найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищных фондов социального использования заключаются в письменной форме (образец приведен в конце параграфа) на основании выданного гражданину ордера на вселение в конкретное жилое помещение между наймодателем – государством или муниципальным предприятием, учреждением, органом местного самоуправления (ст. 674 ГК; ст. 51 ЖК, ст. 14 Основ федеральной жилищной политики[[54]](#footnote-54)) и нанимателем – гражданином, на имя которого выдан ордер. В договоре определяются права и обязанности сторон.

Несоблюдение письменной формы договора социального найма не влечет за собой недействительность договора, но лишает стороны права в случае спора ссылаться на указания свидетелей для подтверждения договора и его условий (п. 1 ст. 162 ГК).

В ордере и соответственно в договоре социального найма указываются также члены семьи нанимателя, которые проживают (намерены проживать) совместно с ним. Члены семьи нанимателя пользуются наравне с нанимателем всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из договора социального найма жилого помещения (п. 2 ст. 672 ГК; п. 1 ст. 53 ЖК). При этом совершеннолетние члены семьи нанимателя несут солидарную ответственность с нанимателем имущественную ответственность по обязательствам, вытекающим из указанного договора. К членам семьи нанимателя относятся супруг нанимателя, их дети и родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в исключительных случаях и иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя, если они проживают совместно с нанимателем и ведут с ним общее хозяйство (2.2. ст. 53 ЖК).

Наймодатель (орган местного самоуправления и муниципальные организации жилищного фонда; государственные организации – в отношении государственного жилищного фонда) обязуются предоставить в пользование нанимателю и членам его семьи жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, производить капитальный ремонт, обеспечивать бесперебойную работу санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в доме, а также в квартире нанимателя. В свою очередь, наниматель обязуется: использовать жилое помещение в соответствии с его назначением, обеспечивать его сохранность; производить текущий ремонт; соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории[[55]](#footnote-55); устранять за свой счет повреждения жилого помещения, а также ремонтировать или заменять поврежденное санитарно-техническое и иное оборудование, если также повреждения произошли по вине нанимателя; своевременно вносить квартирную плату и оплачивать коммунальные услуги. Наниматель жилого помещения вправе с согласия наймодателя и совершеннолетних членов семьи сдавать часть занимаемого помещения в поднаем, изменить договор социального найма, а также произвести обмен занимаемого жилого помещения (ст. 678, 680-681 ГК; ст. 67, 85 ЖК; Правила пользования жилыми помещениями…; п. 8[[56]](#footnote-56)). Кроме того, наниматель жилого помещения по договору социального найма и члены его семьи могут стать собственниками занимаемого жилого помещения, приватизировав его (ст. 54 ДК; ст. 2 Закон о приватизации жилищного фонда в Российской Федерации).

Важной гарантией права гражданина на жилище является установленное законом положение о том, что договор социального найма жилого помещения может быть расторгнут по требованию наймодателя лишь по основаниям, указанным в законе, и только в судебном порядке, как правило, с предоставлением нанимателю другого жилого помещения (ст. 89-90 ЖК).

Таким образом, содержание правоотношений, возникающих в связи с предоставлением гражданам жилых помещений по договору социального найма, позволяют сделать вывод о том, что право на жилое помещение по договору социального найма возникает из сложного юридического состава, элементами которого являются: предварительная постановка на учет гражданина в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий за счет жилищного фонда социального использования; решение компетентного органа о предоставлении гражданину конкретного жилого помещения; выдача ордера на это помещение; заключение на основании ордера договора социального найма жилого помещения.

**Отличие коммерческого найма от социального найма**

Главное отличие данных видов найма жилого помещения заключается в их названиях. Социальный найм отвечает социальному назначению, коммерческий найм – коммерческому. Социальный найм удовлетворяет постоянную потребность нанимателя в жилье, коммерческий же – временную потребность в жилье. Договор социального найма является реальным, а договор коммерческого найма консенсуальным.

Наймодателем по договору социального найма является: местная администрация, государственные или муниципальные предприятия, организации, учреждения. По договору коммерческого найма – собственник или уполномоченный им лицо.

Договор социального найма жилого помещения является бессрочным, коммерческого найма – не более 5 лет.

Но что хуже всего – это выселение из помещения, занимаемого нанимателем по договору коммерческого найма, в случае неуплаты квартплаты, фактически на улицу. Выселяются без предоставления жилой площади, как наниматель, так и члены его семьи нанимателя.

Также жилье, полученное по договору социального найма можно приватизировать, а полученное по коммерческому найму нельзя, нельзя также поменять, продать, подарить, завещать.

Вышесказанное сведено в таблицу, которая приведена на следующей странице работы и носит название: «Сравнительная характеристика договоров социального и коммерческого найма жилого помещения».

Сравнительная характеристика договоров социального и коммерческого найма жилого помещения

|  |
| --- |
| Договор социального найма |
| Отвечает социальному назначению |
| Удовлетворяет настоящую потребность в жилье |
| Объект договора: жилое помещение, расположенное в домах государственного,  Муниципального Жилищного фонда |
| Является реальным |
| Наймодатель: местная администрация, государственные и муниципальные  Предприятия, организации, учреждения |
| Бессрочный |
| Можно приватизировать жилье |

|  |
| --- |
| Договор коммерческого найма |
| Отвечает коммерческому назначению |
| Удовлетворяет временную потребность в жилье |
| Объект договора:  Жилое помещение, расположенное в домах государственного, муниципального и частного жилого фонда |
| Является косенсуальным |
| Наймодатель:  Собственник или уполномоченное им лицо |
| Не более пяти лет, далее перезаключается заново |
| Нельзя приватизировать жилье |

**2.2. Анализ судебной практики**

**2.2.1. Практическая реализация выселения граждан с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения**

Жилищный кодекс РСФСР предусматривает в качестве основного вида выселения выселение с предоставлением гражданам другого благоустроенного жилого помещения. Гражданам, выселяемым из жилых помещений, одновременно предоставляется другое благоустроенное жилое помещение, за исключением случаев, указанных в Кодексе (ч. 3 ст. 90 ЖК РСФСР).

«Предоставление помещения не в данном, а в другом населенном пункте, хотя и бы административно подчиненном первому, существенно ущемляет интересы граждан и является нарушением закона. Крупный город с районным делением рассматривается как единый населенный пункт. Поэтому при выселении жилое помещение может быть предоставлено в любом районе города. За пределами же черты данного населенного пункта жилые помещения могут быть предоставлены только с согласия переселяемого или если нет возможности предоставить его в том же населенном пункте (например, в случае его ликвидации)».[[57]](#footnote-57)

Помещения предоставляются для постоянного проживания, отсюда следует, что они должны находиться в домах капитального типа. [[58]](#footnote-58)

Недопустимо переселение граждан в помещения, расположенные в домах – бараках, которые считаются временными сооружениями. Не может быть удовлетворен иск о выселении, если выселяемому предлагается жилое помещение в доме, подлежащем капитальному ремонту и тем более сносу.

Содержание понятия благоустроенности зависит от состояния жилищного фонда в этом населенном пункте, развитие водоснабжения, канализационной системы, теплофикации, газификации, электрификации жилых зданий и отдельных помещений, то есть коммунально-бытовых удобств. «Ограничение этого требования пределами «данного населенного пункта» обусловлено неодинаковым уровнем благоустройства жилых помещений в разных населенных пунктах страны». [[59]](#footnote-59)

Не принимаются во внимание такие факторы или так называемые дополнительные удобства, как улучшенная планировка, подсобные, вспомогательные помещения нежилого характера (кладовки, антресоли, встроенные шкафы и т.д.), наличие балконов. "Предоставляемое жилое помещение должно соответствовать среднему уровню бытовых удобств, достигнутому в данном населенном пункте. Определение названных факторов входит в компетенцию суда, рассматривающего иск о выселении.[[60]](#footnote-60)

Не требуется, чтобы предоставляемое помещение было одинаковым и равноценным по удобствам с занимаемым. Следовательно, предоставляемое помещение может в каком – либо отношении качественно уступать изымаемому. Поэтому нельзя согласиться с мнением Л. М. Васильченко о том, что при переселении нанимателя в другое жилое помещение он не может быть лишен тех удобств, которые имел в прежней квартире.[[61]](#footnote-61) Во всяком случае выселяемые не вправе требовать таких удобств, которые в данном населенном пункте ещё не получили широкого распространения. Иначе говоря, предоставляемые помещения должны иметь те виды коммунальных удобств, какие имеются в большинстве жилых строений государственного, муниципального и общественного жилищного фонда в данном населенном пункте.

К примеру, отдел по учету и распределению жилой площади Кировского райисполкома предъявил иск к гражданке Ш. о выселении с предоставлением однокомнатной квартиры площадью 20 кв. м в связи с изменением целевого назначения дома – переоборудованием его в нежилой. Возражая против иска, ответчица пояснила, что совместно с ней проживает сын старше девяти лет, а это дает ей право на получение двух комнат. Кировский районный суд вынес решение о выселении Ш., сославшись на то, что она занимает сейчас комнату размером 18 кв. м и в результате выселения её жилищные условия не ухудшаются. Московским городским судом решение оставлено без изменения. Пересмотрев дело в порядке надзора, президиум Московского городского суда исправил допущенную ошибку – отменил решение народного суда и передал дело на новое рассмотрение, указав на нарушение судом требований закона, в соответствии с которым ответчица в случае её выселения имела право на предоставление ей жилого помещения из двух комнат. При новом рассмотрении отдел по учету и распределению жилой площади отказался от иска и дело было производством прекращено. [[62]](#footnote-62)

Также по размеру предоставляемое жилое помещение должно быть не меньше того, которое занимал наниматель, однако не более помещения, полагающегося ему с семьей по норме жилой площади (не более 12 кв. м на человека).

Жилищный кодекс также установил, что если наниматель или проживающий с ним член семьи имеет право на дополнительную жилую площадь и фактически пользуется ею, жилое помещение предоставляется с учетом нормы дополнительной жилой площади (ч. 3 ст. 96 ЖК РСФСР). Если он пользовался дополнительной жилой площадью в виде отдельной комнаты, ему также должна быть предоставлена дополнительная жилая площадь в виде отдельной комнаты. «Приведем примеры. Семья из трех человек, ни один из которых не имеет право на дополнительную площадь, занимала двухкомнатную квартиру с жилой площадью 45 кв. м. Такой семье должна быть предоставлена двухкомнатная квартира не менее 36 кв. м жилой площади. Если же один из членов семьи имеет право на дополнительную площадь, то им должна быть предоставлена квартира во всяком случае не менее той, которую они занимали.

Семья из пяти человек занимала трехкомнатную квартиру с жилой площадью 40 кв. м. В

из расчета 9 кв. м на человека. В нашем примере семья должна получить квартиру не менее чем из трех комнат и не менее 45 кв. м жилой площади. (5\*9)».

«При определении размера предоставляемого жилого помещения во внимание принимается только жилая площадь, без учета размера другой полезной площади (подсобных помещений, коридора, кухни, ванны и т.п.), если даже она была переоборудована под жильё, но без соблюдения установленного порядка производства переоборудования». [[63]](#footnote-63)

В постановлении пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 года разъяснено, что следует также учитывать состояние здоровья выселяемых граждан и другие заслуживающие внимания обстоятельства, затрудняющие пользование предоставленным жилым помещением (п. 15). Так, не допускается заселение одной комнаты лицами, страдающими тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, в связи с чем они не могут проживать с членами своей семьи в одной комнате. Или же подобные обстоятельства могут быть обусловлены условиями труда, быта, обеспечения социальными услугами (например, инвалид вынужден переехать в район, удаленный от поликлиники при отсутствии развитых транспортных коммуникаций); составом семьи; характером сложившихся отношений между выселяемым и иными лицами; сильным психическим воздействием, вызванным особенностями конкретных условий нового места жительства, и т.п. «Так, например, судебной практике известны случаи отказа в иске о выселении по тем основаниям, что В. поселяли в одной квартире с Ч., с которым жена В. ранее находилась в близких отношениях; окна предоставляемой квартиры выходили на кладбище, где похоронена дочь ответчицы и т.д.»[[64]](#footnote-64)

Перечень оснований, по которым допускается выселение с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения в домах государственного и муниципального жилого фонда, приводится в статье 91 ЖК РСФСР и включает в себя следующее:

* дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу (ст. 92 ЖК);
* дом (жилое помещение) грозит обвалом (ст. 93 ЖК);

- дом (жилое помещение) подлежит переоборудованию в нежилой (ст. 93 ЖК).

С предоставлением другого благоустроенного жилого помещения также могут быть выселены лица, прекратившие связь с Вооруженными Силами (ст. 94 ЖК РСФСР).

Рассмотрим каждое из перечисленных оснований более подробно.

1. Предоставление жилого помещения в связи со сносом жилого дома.

Выселение граждан в связи со сносом жилых домов государственного, муниципального или общественного жилищных фондов "обычно связано с осуществлением плановой застройки городов и других населенных пунктов, что нередко связано со сносом, как правило, небольших жилых домов или домов устаревших типов." [[65]](#footnote-65)

В законе определен порядок предоставления жилого помещения гражданам, выселяемым в связи со сносом дома (ст. 92 ЖК РСФСР). Если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу в связи с отводом земельного участка для государственных или общественных нужд, выселяемым из него гражданам другое благоустроенное жилое помещение предоставляется предприятием, учреждением, организацией, которым отводится земельный участок. В иных случаях сноса дома (например, в связи с его непригодностью) гражданам, выселяемым из этого дома, другое благоустроенное жилое помещение предоставляется предприятием, учреждением, организацией, которым принадлежит дом, либо органом местного самоуправления.

Предоставляемое жилое помещение должно удовлетворять всем требованиям, предъявляемым к благоустроенному жилому помещению. В случае отказа граждан поселиться в предоставленном благоустроенном жилом помещении, указанные выше предприятие, учреждение, организация имеют право обратиться в суд с иском о выселении.

Так, супруги С. и Г. проживали в доме, который по решению местной администрации города подлежал сносу. Поскольку С. и Г. отказались переселиться из сносимого дома в предоставленную им однокомнатную квартиру площадью 21,7 кв. м, предприятие предъявило к ним иск о выселении из дома с предоставлением упомянутой однокомнатной квартиры.

Мытищинский городской суд Московской области удовлетворил иск

Судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда это решение оставила без изменения.

Президиум Московского областного суда удовлетворил протест заместителя Председателя Верховного Суда РСФСР об отмене судебных постановлений и о направлении дела на новое рассмотрение по следующим основаниям.

Суд общей юрисдикции мотивировал решение тем, что выселение супругов С и Г. из сносимого дома в однокомнатную квартиру не ухудшает их жилищные условия, поскольку взамен двух жилых комнат площадью 27,1 кв. м предоставляется отдельная благоустроенная однокомнатная квартира размером 21,7 кв. м, в то время как норма предоставления жилой площади на одного человека в городе составляет 8 кв. м.

О соответствии предоставленного ответчикам жилого помещения установленным норам отмечается и в определении судебной коллегии областного суда. Однако указанные доводы судов противоречат требованиям ст. ст. 38 и 96 ЖК РСФСР.

Поскольку ответчики пользовались в сносимом доме двумя жилыми комнатами площадью 27,1 кв. м (что не оспаривается истцом в исковом заявлении и подтверждается финансово-лицевым счетом), в соответствии со статьей 38 ЖК им должна быть предоставлена другая жилая площадь размером не менее 24 кв. м

Истец же предоставляет ответчикам квартиру площадью 21,7 кв. м, то есть менее предусмотренной законом нормы, что ущемляет их интересы. При этом необходимо учитывать и то, что Г., как видно из дела, страдает профессиональным заболеванием – экземой кистей рук, а С. – язвенной болезнью и другими заболеваниями.

Предоставление им жилой площади меньшего размера, чем это предусмотрено законом, имеет для них существенное значение. [[66]](#footnote-66)

После распада семьи (например, расторжения брака) и раздельного ведения хозяйства изолированная квартира фактически превращается в коммунальную. Тот факт, что наниматель не произвел раздел квартиры и на него не открыт отдельный лицевой счет, не имеет юридического значения». [[67]](#footnote-67)

Примером может служить дело из практики прокурорского надзора по гражданским делам, когда Саратовское производственное объединение «Нитрон» предъявило в суд иск к С. Тарасову и М. Тарасовой о выселении их с несовершеннолетним ребенком из квартиры. Требование мотивировано тем, что дом, в котором проживают ответчики, в связи с аварийным состоянием подлежит сносу, однако они отказались добровольно переселиться на другую площадь.

Решением Заводского районного суда от 14 октября 1993 г. иск удовлетворен, Тарасовы выселены из занимаемой квартиры. Суд обязал ПО «Нитрон» предоставить Тарасовым комнаты площадью 12,7 кв. м, 9,6 кв. м , и 12, 9 кв. м в квартире по другому адресу.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 10 ноября 1993 г решение суда оставлено без изменения.

В протесте заместителя Генерального прокурора РФ, внесенном в коллегию по гражданским делам Верховного суда РФ в связи с отсутствием кворума в президиуме Саратовского областного суда, был поставлен вопрос об отмене вынесенных по делу судебных решений по мотиву их необоснованности.

Определением судебной коллегией Верховного Суда РФ от 21 июля 1994 г протест удовлетворен, дело направлено на новое рассмотрение по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что квартира, занимаемая ответчиками, была предоставлена Р. Тарасовой на семью из пяти человек в 1964 году. Согласно ордеру Р. Тарасова вселилась в квартиру вместе с мужем – В. Тарасовым, дочерью – Г. Тарасовой, и сыном - С. Тарасовым. Впоследствии в квартиру вселилась жена сына – М. Тарасова, а в 1989 году у них родился ребенок. На квартиру был открыт один лицевой счет.

Таким образом, С. и М. Тарасовы проживали в квартире как члены семьи нанимателя.

Позже Р. и В. Тарасовы брак расторгли, а С. и М. Тарасовы стали вести раздельное с ними хозяйство.

В связи с предстоящим сносом дома нанимателю квартиры Р. Тарасовой объединение «Нитрон» предоставило однокомнатную квартиру, В. Тарасову – комнату в квартире, где проживают другие наниматели. Тарасовы Р. и В. добровольно переселились на предоставленную жилую площадь.

С. Тарасову на семью из трех человек предоставлены три комнаты в коммунальной квартире, где проживает ещё одна семья из двух человек.

Тарасовы С. и М. отказались переселиться на предоставленную жилую площадь, требуя предоставления отдельной квартиры.

Согласно статье 91 ЖК РСФСР, граждане выселяются из жилых помещений, подлежащих сносу, с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения.

В соответствии со статьей 96 ЖК РСФСР предоставляемое гражданам в связи с выселением жилое помещение должно отвечать требованиям статей 40 и 41 ЖК РСФСР, находиться в черте данного населенного пункта и быть размером не менее занимаемого.

Если наниматель занимал отдельную квартиру или более одной комнаты, ему соответственно должна быть предоставлена отдельная квартира или жилое помещение, состоящее из того же числа комнат.

Удовлетворяя требованиям истца о выселении Тарасовых С. и М., суд исходил из того, что ответчики не вправе требовать предоставления отдельной квартиры, поскольку проживали с нанимателем квартиры различными семьями, вели раздельное хозяйство и фактически отдельной квартирой не пользовались.

Однако судом не учтены все обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения спора.

Согласно статье 53 ЖК РСФСР члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с нанимателем всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения.

Если же лица перестали быть членами семьи нанимателя, но продолжают проживать в занимаемом жилом помещении, они имеют такие же права и обязанности, как наниматель и члены его семьи.

Следовательно, ответчики Тарасовы С. и М., хотя и перестали быть членами семьи

Р. Тарасовой, пользовались такими же правами на жилую площадь, какими пользовалась Р. Тарасова.

В этой связи вывод суда о том, что ответчики, как ведущие раздельное хозяйство, фактически уже не пользовались отдельной квартирой, нельзя признать верным.

*Предоставление жилого помещения в связи с угрозой обвала дома.*

Как известно, жилые дома (жилые помещения) под влиянием времени, природных условий и в результате их использования могут прийти в состояние, грозящее обвалом. Выселение из домов (жилых помещений), грозящих обвалом, в силу необходимости принятия неотложных мер по предотвращению несчастных случаев производится в административном порядке (ч.2 ст. 90 ЖК РСФСР).

Этот порядок, как более оперативный по сравнению с судебным, установлен в целях предотвращения несчастных случаев.

«Угроза дома (жилого помещения) обвалом понятие более узкое, чем непригодность дома (жилого помещения) для проживания, о которой говорится в статье 8 ЖК РСФСР и которая является основанием для сноса дома или переоборудования его в нежилой. Она представляет частный случай непригодности дома (жилого помещения) для проживания, который выделен в специальную правовую норму в связи с повышенной опасностью для проживания в нем граждан и необходимостью принятия срочных мер к их переселению в другие дома (помещения)».[[68]](#footnote-68)

Прежде, чем дать разрешение на выселение, прокурор должен выяснить: действительно ли дом или помещение, в котором проживает наниматель, угрожает обвалом; предоставляется ли выселяемому другое благоустроенное жилое помещение?

*Жилищное законодательство предусматривает еще один случай, при котором*

*происходит расторжение договора найма и выселение* в другое благоустроенное жилое помещение нанимателя и членов его семьи – когда при проведении капитального ремонта дома возникает положение, требующее выселения нанимателя с предоставлением ему другого жилого помещения не во временное, а в постоянное пользование (ч. 5 ст. 82 и ст. 83 ЖК РСФСР).

«Рассматривая правила переселения граждан в другие жилые помещения при проведении капитального ремонта дома, необходимо прежде всего различать два случая.

В одном, предусмотренном статьей 82 ЖК, речь идет, в принципе, о переселении нанимателя и членов его семьи в пригодное для жилья помещение лишь на время ремонта, после чего они возвращаются в свое отремонтированное жилое помещение. В другом, предусмотренном частью 5 статьи 82 и статьей 83 ЖК, вопрос стоит о предоставлении нанимателю и членам его семьи в постоянное пользование другого благоустроенного жилого помещения взамен занимаемого.» [[69]](#footnote-69)

В первом случае договор найма на жилое помещение по месту постоянного жительства не расторгается, в отличие от второго, когда договор найма должен считаться прекращенным в случае, если предмет договора перестал существовать (например, жилое помещение превратилось в подсобное помещение) или претерпел значительные изменения.

Так, в соответствии со статьей 83 ЖК РСФСР, когда жилое помещение, занимаемое нанимателем и членами его семьи, в результате капитального ремонта не может быть сохранено или существенно увеличится и у нанимателя образуются излишки жилой площади, нанимателю и членам его семьи должно быть предоставлено другое благоустроенное жилое помещение до начала капитального ремонта. Если в результате капитального ремонта жилое помещение существенно уменьшится, по требованию нанимателя ему и членам его семьи должно быть предоставлено другое благоустроенное жилое помещение (также до начала ремонта).

Из смысла приведенных правил видны два случая: а) когда жилое помещение не может быть сохранено или размер его настолько увеличится, что у нанимателя образуются излишки жилой площади, и б) когда размер жилого помещения существенно уменьшится. Соответственно различаются и возникающие обязательства.

В первом случае наймодателю принадлежит право требовать переселения нанимателя в другое благоустроенное жилое помещение. Наниматель не вправе требовать возвращения ему после капитального ремонта прежнего жилища, но может требовать, чтобы предоставляемое жилое помещение отвечало требованиям закона (ст. 96 ЖК РСФСР).

Во втором случае нанимателю принадлежит альтернативное право: а) требовать предоставления другого благоустроенного жилого помещения, отвечающего условиям, установленным законом;

б) требовать возврата ему отремонтированного жилища. Если это жилище сохранилось (хотя бы и уменьшилось), наймодатель не вправе отказать нанимателю и выдвигать требования о переселении его в другое жилое помещение.

В этой связи важно определить, при каких условиях надо считать, что жилое помещение не сохраняется, что понимается под существенным его увеличением, а также и под существенным его уменьшением.

«При решении этого вопроса следует, видимо, исходить из разъяснений, которые еще до принятия Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик и Жилищного кодекса были даны Верховным Судом СССР и Верховным Судом РСФСР. Они указывали, что главным условием признания помещения не сохранившимся является полное его уничтожение, то есть такое его переоборудование, при котором оно превращено в место общего пользования или сделалось частью другого жилого помещения. Однако жилая площадь не может быть признана уничтоженной, если в ней произведено благоустройство или если жилое помещение превращено в отдельную квартиру».[[70]](#footnote-70)[1] Появление новых качеств (благоустройство, изолированность) вовсе не означает, что оно более не существует, и наниматель потерял право требовать его возврата. Сохраняет он это право и в том случае, когда происходит известное увеличение размеров жилого помещения (без образования значительных излишков жилой площади), также как и уменьшение его.

Вопрос о существенном увеличении жилого помещения достаточно ясен, поскольку правила статьи 83 ЖК уточняют, что речь идет об образовании излишней жилой площади. Пленум Верховного Суда СССР в постановлении от 3 апреля 1987 года указал, что увеличение жилого помещения считается существенным, если его размеры превысят установленную законодательством субъекта Российской Федерации норму жилой, а также дополнительной площади (при наличии права на неё), в результате чего образуются ее излишки (п.26).

Однако представляется необходимым иметь в виду и требования статьи 41 ЖК РСФСР об учете заслуживающих внимания обстоятельств. В частности, если образовавшиеся излишки жилой площади позволяют исключить имевшее место проживание в одной комнате лиц разного пола старше девяти лет, кроме супругов, то вряд ли при этом положении следует считать, что значительное увеличение жилого помещения лишает нанимателя права на его возврат.

Проект переустройства или перепланировки жилых помещений при капитальном ремонте заранее определяет, сохранится ли помещение и не будет ли оно существенно увеличено или уменьшено в размере. Если проектом определены условия, предусмотренные статьей 83 ЖК РСФСР, наниматель имеет право отказаться от временного переселения и требовать, чтобы ему сразу, до начала ремонта, было предоставлено в постоянное пользование другое благоустроенное жилое помещение.

Примером может служить определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РСФСР по следующему делу.

Наниматель квартиры (размером 47,7 кв. м) К. проживает в ней с семьей из семи человек: с дочерью О. и её сыном, а также с дочерью Ж. с мужем и двумя детьми.

В связи с необходимостью капитального ремонта семье К. на время его проведения предоставлена на пять человек (с учетом того, что О., заключив трудовой договор о работе в Красноярском крае, забронировала жилое помещение до сентября 1990 г.) трехкомнатная квартира размером 40,3 кв. м. Однако К. и члены её семьи отказались от такого переселения, требуя предоставления в постоянное пользование жилой площади на семь человек с учетом того, что у них фактически образовалось две семьи.

Исполком Майкопского городского совета народных депутатов, не согласившись с этим требованием, обратился в суд с иском о выселении их на время капитального ремонта жилого дома в предоставленную квартиру.

Решением Майкопского городского суда Адыгейской автономной области (оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам суда Адыгейской автономной области) иск удовлетворен.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РСФСР удовлетворила протест заместителя Прокурора РСФСР об отмене судебных постановлений и направлении дела на новое рассмотрение, сославшись, в частности, на следующее.

Удовлетворяя иск исполкома, суд исходил из требований статьи 82 ЖК РСФСР, согласно которой при производстве капитального ремонта дома государственного или общественного жилищного фонда, когда ремонт не может быть проведен без выселения нанимателя, наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время капитального ремонта другое жилое помещение, не расторгая при этом договора найма на ремонтируемое помещение, а в случае отказа нанимателя от переселения в это помещение наймодатель может требовать переселения его в судебном порядке.

Однако, как видно из приобщенной к делу копий решения Майкопского горисполкома, на первом этаже дома, в котором проживают ответчики, в результате капитального ремонта должно быть оборудовано помещение под комплексный приемный пункт бытового обслуживания населения, квартира же, как усматривается из материалов дела, также находится на первом этаже. В связи с этим в исковом заявлении указано, что семье К. предполагается предоставить другую квартиру в этом же доме, что в судебном заседании подтвердил и председатель горисполкома.

Между тем в соответствии со статьей 83 ЖК РСФСР в тех случаях, когда жилое помещение, занимаемое нанимателем и членами его семьи, в результате капитального ремонта не может быть сохранено, нанимателю и членам его семьи должно быть предоставлено другое благоустроенное помещение до начала капитального ремонта.

Суд же не учел данного обстоятельства, не исследовал его и не дал ему оценки.

Приведем пример. Администрация Железнодорожного района города Новосибирска обратилась в Железнодорожный районный суд с иском к Баевской Е.А, к Коноплеву К.С. о выселении из жилого помещения, указав, что в 1971 году между ЖЭУ № 4 и квартиросъёмщиком

Баевской Е.А.был заключен договор найма жилого помещения. Согласно статье 56 ЖК РСФСР и пункту 9 Правил пользования жилыми помещениями, наниматель обязан своевременно вносить квартирную плату и плату за коммунальные услуги по утвержденным в установленном порядке тарифам. Однако квартиросъемщик Баевская Е.А. с ноября 1994 года не производит оплату за пользование жилым помещением и коммунальные услуги. Задолженность ответчицы по квартирной плате на 01.10.98 года составила 3 591 рубль 76 копеек. 06.06.97 года ей вручалось предупреждение о погашении долга, но погасить долг добровольно она отказывается. В результате чего администрация просила расторгнуть договор найма жилого помещения на жилую площадь 42 кв. м по адресу: ул. Челюскинцев, 30-168 между Баевской Е.А. и ЖЭУ № 4 администрации Железнодорожного района, выселить Баевскую и членов ее семьи.

В судебном заседании представитель истца поддержал свои исковые требования, дополнив, что задолженность на период с декабря 1995 года по март 1999 года составляет 3 278 рублей 35 копеек.

Ответчик Коноплев К.С. в судебное заседание не явился, причину неявки суду не сообщил.

Ответчица Баевская Е.А в судебном заседании иск признала частично и пояснила, что у неё действительно имеется задолженность по квартплате за период с декабря 1995 года по март 1999 в сумме 3 278 рублей 35 копеек. Она не платит за квартиру и коммунальные услуги, так как считает, что истец ненадлежащим образом эксплуатирует жилой фонд.

Суд, выслушав пояснения сторон, исследовав материалы дела, нашел исковые требования обоснованными и подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с частью 2 статьи 687 ГК РСФСР договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок.

Однако, в силу статьи 687 ГК РФ суд предоставляет Баевской Е.А. срок до 03 марта 2000 года для устранения нарушения, то есть для внесения платы за жилое помещение в сумме 3278 рублей 35 копеек. Если в течение указанного выше срока Баевская Е.А. не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя примет решение о расторжении договора найма жилого помещения. При этом по просьбе нанимателя суд в решении о расторжении договора найма жилого помещения может отсрочить исполнение решения на срок не более года.

Ссылки Баевской Е.А. о том, что истец ненадлежащим образом эксплуатирует находящийся у него на балансе жилой фонд, суд не может принять во внимание, так как ответчицей не представлены доказательства. [[71]](#footnote-71)

**2.2.2. Выселение граждан без предоставления другого жилого помещения**

При отказе лица, виновного в создании обстановки невозможности совместного проживания, от обмена оно может быть выселено без предоставления другого жилого помещения.

В качестве примера приведем следующее дело. 18.08.99 г. Доржиева Д.Л. обратилась в

суд с иском к Доржиеву Б.Б. о принудительном обмене жилой площади, с которым у нее

был зарегистрирован брак 19.07.94, продолжавшийся до 19.08.98. Проживание в одной квартире стало невозможным из-за постоянного избиения Доржиевым Б.Б жены как во время брака, так и после его расторжения. Общих детей у Доржиевых нет. У Доржиевой Д.Л. есть один ребенок от первого брака.

Доржиева Д.Л. просила произвести принудительный обмен двухкомнатной квартиры по улице Октябрьская, 10-17, которая была предоставлена Хлебокомбинатом Доржиеву Б.Б. в 1987 году после окончания им института и направлении на работу.

Представитель ОАО Хлебокомбината "Новосибирскхлеб" против обмена не возражал, выразил лишь свое мнение, что предложенный Доржиевой вариант обмена ухудшает жилищные условия Доржиева, так как дом старый, комната находится на первом этаже. Он также пояснил, что в мае 1999 года Доржиева Д.Л. обращалась к нему с обменными картами, которые он без присутствия Доржиева Б.Б. отказался одобрить.

В качестве вариантов обмена Доржиева Д.Л предложила для себя с дочерью - однокомнатную квартиру размером 19 кв. м по улице Советская, 36-1, для Доржиева Б.Б. комнату размером 16 кв. м в квартире № 2 по улице Горького, 42.

Доржиев Б.Б. отказался от такого обмена, так как дом, где ему предложено жильё, построен в 1935 году, квартира на первом этаже, высота которого сотавляет 1,5 м до уровня подоконника, в квартире проживает пять человек.

Но в судебное заседание Доржиев Б.Б. не явился, место его нахождения установить не представилось возможным. Представитель "Новосибирскхлеб" также не явился. Третьи лица, желающие переехать в квартиру Доржиевых, в суде не возражали по поводу обмена.

Суд при рассмотрении дела учел разъяснение Постановления Пленума Верховного Суда РФ "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР" от 26.12.84 (п. 12) в редакции постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.12.93, при рассмотрении дела осуществил тщательную проверку, учел доводы и интересы членов семьи, проживающих в жилом помещении, подлежащем обмену, и пришел к выводу, что иск Доржиевой Д.Л. к Доржиеву Б.Б. о принудительном обмене жилого помещения подлежит удовлетворению.

На основании решения суда было произведено переселение обменивающихся сторон. [[72]](#footnote-72)

**2.2.3. Выселение граждан из жилых помещений в административном порядке**

При рассмотрении материалов прокуроры должны тщательно выяснять, кто, когда, в каком порядке, на какую жилую площадь вселился, в каждом конкретном случае правильно оценивать полученные доказательства и только тогда решать - дать санкцию на выселение или отказать.

ПРЭО Кировского района Санкт-Петербурга, даже не выяснив, кто занял квартиру 59 дома 4 по пр. Ветеранов, обратилось в прокуратуру района за санкцией на выселение семьи

Белкиной. Прокурор района торопливо вынес постановление о её административном выселении. Однако в жалобе прокурору города Белкина указала, что квартиру 59 не занимала, вместе с семьей постоянно проживает в том же доме, но в квартире 23. Квартира же 59 полгода пустовала, поэтому дочь Шалаева со своей семьей и заняла её. Жалоба подтвердилась.[[73]](#footnote-73)

Н. Шарыло также указывает на то, что прокуроры районов порой не вызывают в прокуратуру представителей ведомств - владельцев служебных жилых помещений, когда местная администрация просит о выселении в административном порядке лиц, самоуправно занявших их, не выясняют, нужна ли эта жилая площадь ведомству, в том числе в качестве служебной. А выяснять это надо, поскольку служебные комнаты нередко длительное время не используются и не заселяются. И не только выяснять, но и принимать соответствующие меры. Так, прокурор Выборгского района Санкт-Петербурга вынес постановление об административном выселении Симоновых вместе с шестью несовершеннолетними детьми из пустовавшей несколько лет служебной комнаты

12,5 кв. м. До этого Симоновы в течение 11 лет проживали в соседней служебной комнате 17,6 кв. м. Прокурор, по нашему мнению, вправе был обратиться в жилищные органы с просьбой об улучшении жилищных условий многодетной семьи, запросив мнение трудового коллектива и общественной комиссии по жилищным вопросам, однако не сделал этого.

Часто остается без внимания такое нарушение закона, как выдача ордеров на заселение квартир, признанных непригодными для постоянного проживания - пишет Н.Шарыло. А ведь такие жилые помещения заселению не подлежат, и вопрос об их использовании в каждом конкретном случае должен решаться местной администрацией.

Отдел по учету и распределению жилой площади Сестрорецкого райисполкома обратился к прокурору района с заявлением о выселении Махаловой с ребенком из самоуправно занятой, пустовавшей с 1987 года, соседней (10,36 кв. м) комнаты. Как выяснилось, квартира, в которой проживала Махалова, признана непригодной для постоянного проживания, поскольку помещения практически не отапливались, полы прогнили, дом осел и списан. Тем не менее с октября 1989 года на это помещение был выдан ордер. Каплуновой. Прокурор вынес постановление о выселении в административном порядке Махаловой, и вместо того, чтобы поставить вопрос о

признании ордера, выданного Каплуновой, недействительным и об улучшении жилищных условий Махаловой, возбудил в отношении неё производство об административном правонарушении. На наш взгляд, в подобных случаях прокуроры, одновременно с вынесением постановления о выселении должны принимать меры в защиту нарушенных прав граждан.

**Заключение**

Законами России и г. Москвы достаточно прописан данный вопрос. Вот только коммерческий найм для бюджетников недоступен. Наш город строит жилье для своих граждан и очередь на улучшение жилищных условий двигается. В первоочередном и внеочередном порядке обеспечиваются жильем приоритетные категории граждан. Долгожители Москвы, участники и инвалиды ВОВ и другие. Получая квартиры, они сразу же приватизируют их и завещают внукам. То есть чем больше строит жилья город, тем меньше этого жилья у города остается, так как оно переходит в собственность граждан и тем больше необходимо строить, чтобы обеспечить жильем очередников.

Необходимым условием для получения жилья по договору социального найма является нуждаемость граждан в улучшении жилищных условий. Основания признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий предусмотрены Жилищным Кодексом РСФСР (ст. 29), «Примерными правилами учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления помещений в РСФСР», утвержденными постановлением Совета Министров РСФСР от 31 июля 1984 г. № 335 (с последующими изменениями и дополнениями), а также жилищным законодательством субъектов Российской Федерации.

Законом также установлены более первоочередные категории граждан на улучшение жилищных условий. Это противоречит здравому смыслу и дает возможность органам исполнительной власти на местах не забывать на местах о забывать о своих интересах.

Более того – любая бабулька, прожившая более 15 лет в коммуналке и проживающая в Москве более 40 лет, является внеочередником на улучшение

жилищных условий (через год после постановки на учет), вот только наши бабульки этого не знают, а в жилищных отделах им почему-то этого не говорят.

Я сам проживаю в трехкомнатной коммунальной квартире. Знания, полученные мною в институте, помогли улучшить жилищные условия не только мне, а еще моей соседке и родной тетке. Моя соседка: Волкова Лидия Яковлевна, 65 лет, встала на очередь на улучшение жилищных условий , затем оформила II группу инвалидности. Отстояв в очереди календарный год, она получила квартиру. А я присоединил ее комнату к своей, хотя в третей комнате проживает сосед с бывшей женой его сына, т. е. две семьи и он тоже претендовал на эту комнату. Более того, полученные знания помогли мне сделать ремонт в этой комнате за счет нашего ДЭЗа.

Моя тетка Прощенко Антонина Петровна является адовой погибшего при исполнении служебных обязанностей. Ее муж погиб на Востоке более 40 лет назад (военнослужащий – капитан СА). Буквально заставил ее встать в очередь на улучшении жилищных условий. Отстояв год, она получила квартиру в Ховрино, а затем съехалась с дочерью.

Вывод следующий: гражданам необходимо знать жилищное право, необходимо свободно ориентироваться в законах. Это позволит ускорить получение жилья очередникам в несколько раз. Законы есть и граждане России должны их знать и уметь пользоваться ими практически.

В нашем законодательстве не прописано понятие «первоочередник» (сколько лет по закону стоит в очереди эта категория). У чиновников этот вопрос вызывает первую дрожь – гражданам это знать нельзя. У нас в Северном округе Москвы невозможно ознакомиться со списками очередников по своей категории. Гражданам нельзя знать, кто за кем стоит в этом списке. В Восточном округе списки очередников вывешиваются на улице. Например, управа «Преображенское» повесила их на троллейбусной остановке «Дворец творчества» (Б. Черкизовская ул.).

Да и вообще, гражданин пишет, например, заявление чиновнику по вопросам жилищного права, чиновник ответ не пишет, а пишет исполнитель. Исполнитель у нас, например, в ДЭЗ «Коптево» - девочка со средним образованием. Чиновник сам же в лучшем случае инженер, т.е. с юриспруденцией не связан и не знает, что это такое. Следовательно, любой его ответ, будь он даже хоть десять раз прав, является незаконным, т. к. он некомпетентен, и все равно и граждан принимают и отвечают на вопросы письменно и устно и толкуют право как хотят. Мне кажется, что это неправильно, т.к. , например, врачом не поставят работать человека, не имеющего этой квалификации. В законе «Об образовании» сказано, что педагог должен иметь соответствующее образовательный ценз. Вот только право сложно толковать всем и вся.

Обобщая вышесказанное, можно дополнить сделанный вывод: законы есть, законы хорошие, но на местном уровне чиновники их не выполняют и одних только знаний юриспруденции гражданами недостаточно, необходимо знать, как было сказано ранее, как применять эти знания практически. Именно это и была одна из причин, по которым я пошел учиться по программе второго высшего образования и стал изучать право.

**Библиография**

**Нормативно – правовые акты**

1. Жилищный кодекс РСФСР. Официальный текст по состоянию на 1 марта 1997 года. Вступительная статья к.ю.н. П.В. Крашенинникова. -М.: Издательская группа ИНФРА - М - НОРМА, 1997. - 106 с.
2. Закон Российской Федерации от 24.12.92 № 4218-1 (ред. от 21.04.97.) "Об основах федеральной жилищной политики". Жилищное законодательство России. Сборник нормативных документов с комментариями. Составитель Примаков Д.В. - М.: Агентство БИЗНЕС-ИНФОРМ, 1998, -с. 161-166.
3. Закон г. Москвы от 23 января 2002 г. № 2 «О приоритетах предоставления в пользовании или приобретения в собственность с помощью города жилых помещений в 2002 – 2003 годах», Гарант, ст. 3 п. 3
4. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации части второй (постатейный). Руководитель авторского коллектива и ответственный редактор О.Н. Садиков. - М.: Юридическая фирма Контракт. ИНФРА-М-НОРМА, 1996. - 800 с.
5. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный). Изд. третье, исп. и доп./ Руководитель авторского коллектива и ответственный редактор доктор юридических наук, профессор О.Н. Садиков - М.: Юридическая фирма Контракт; ИНФРА-М, 1998. - 799 с.
6. Конституция Российской Федерации: комментарий Конституционного Суда РФ, официальный текст, принятие и вступление в силу поправок к Конституции РФ. - М.: Юрайт, 1998. - 144 с.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая. Краткий научно-практический комментарий. Ответственные редакторы Гапеев В.Н, Зинченко С.А., Лукьянцев А.А. - Ростов-на-Дону, Феникс, 1995. - 448 с.
8. Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик. - М.: Юридическая литература, 1986. - 86 с
9. Об обжаловании в суд действий и решений, нарушающих права граждан, с изменениями внесенными Федеральным законом от 14 декабря 1995 г. № 197 – ФЗ. Ведомости РФ. 1993. № 19 ст. 685; С 3 РФ 1995. № 51. ст. 4970;
10. О Конституционном суде Российской Федерации от 21 июля 1994 г. № 1 – ФКЗ. Ст. 36 с3 РФ 1994. № 13 ст. 1447;
11. Постановление Правительства Российской Федерации от 28.02.96. № 214 "Об утверждении перечня заболеваний, дающих инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь в виде отдельной комнаты». Жилищное законодательство России. Сборник нормативных документов с комментариями. Составитель Примаков Д.В.- М.: Агентство БИЗНЕС-ИНФОРМ, 1998. - с.366-367.
12. Постановление Правительства Российской Федерации от 18.07.96. № 707 «О дальнейшем переходе на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг». - Там же, с.399 - 403.
13. Постановление Правительства Российской Федерации от 25.05.97 № 621 «О федеральных стандартах перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг». Там же, с. 433-434.
14. Постановление от 1 октября 1999 г. № 129 «О приоритетах предоставления в пользование или приобретения в собственность с помощью города жилых помещений в 2000 – 2001 годах»;
15. Постановление от 18 октября 2000 г. № 110 «О порядке определения размера безвозмездных субсидий, предоставляемых гражданам в городе Москве на строительство или приобретение жилища»;
16. Постановление правительства РФ от 6 сентября 1998 г. № 1054 п. 7 Правила учета военнослужащих, подлежащих увольнению с военной службы, и граждан, уволенных с военной службы в запас или отставку и службы в органах внутренних дел, нуждающихся в получении жилых помещений или улучшении жилищных условий в избранном постоянном месте жительства
17. Постановление Совета Министров РСФСР от 25 сентября 1985 г. № 415 п. 9 Правило пользования жилыми помещениями, содержание жилого дома и при дворовой территории, Указ Президента Российской Федерации от 28.04.97 № 425 «О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации». Там же, с. 415-433.
18. Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 03.04.87г. № 2 «О практике применения судами жилищного законодательства» (п. 15) (Бюллетень Верховного Суда СССР, 1987, № 3).
19. Постановление Президиума Московского областного суда (Бюллетень Верховного Суда РСФСР, 1984, № 10. С. 12).
20. ФЗ « О товариществах собственников жилья» от 15. 06. 1996 г. № 72 – ФЗ
21. Федеральный закон О прокуратуре Российской Федерации. От 17 января 1992 г. № 2202-1. в редакции федеральных законов от 17 ноября 1995 г. № 168 – ФЗ, 10 февраля 1999 г. № 31 – ФЗ, 19 ноября 1999 г. № 202 – ФЗ, 2 января 2000 г. № 19 – ФЗ. М., Бск. 2001
22. Федеральный закон от 13 июня 1996 г. № 63 – ФЗ. Введен в действие с 1 января 1997 г. Федеральным законом от 13 июня 1996 г. № 64 – ФЗ с последующими изменениями и дополнениями. С 3 РФ. 1996. № 5. ст. 2954-2955; 1997 № 1 ст.2; 1998 № 22 с. 2332; № 26 с. 3012; 1999 № 7. ст. 871, 873; № 11. ст. 1255; № 12. ст. 1407; № 28. ст. 3489-349
23. Архив Железнодорожного районного суда города Новосибирска. Дело № 2-145 за 1999 – 2001 гг.

Литература:

1. Андрианов И.И., Жилищное законодательство: практические вопросы, М., Юрид. Лит., 1988.
2. Вавуло Н.М. Правила и нормы технической эксплуатации жилого фонда.- М.: 4-й филиал Воениздата, 1998.
3. Васильченко Л.М. Договор жилищного найма в ведомственных домах. М., 1973,
4. Ганчало Г.М., Крашенниников П.В. Законодательство о приватизации жилищного фонда. - М.: Издательство БЕК, 1995.
5. Гетман Е.С. О жилищных правах и обязанностях граждан. М., 1992.
6. Действующее международное право. Колосов Ю.М., Кривчикова Э.С., М., Издательство Международного независимого института международного права, 1997, т. 2.
7. Долгополов М.И., МещенковВ.В., Олейник С.Д., Расков В.Е., Шишкин Д.А., М., «Жилье. Нормативные акты и их применение», Право и закон, 2001
8. Домашняя юридическая энциклопедия. Жилье. - М.: Олимп; ООО «Издательство АСТ». - 1996.
9. Жанайдаров И. Общие условия выселения с предоставлением другого жилого помещения. // Соц. Законность, 1984. № 2.
10. Жарков В.М. Охрана жилищных прав граждан при сносе жилых строений. М. 1979.
11. Жилищно - бытовые вопросы ВЦСПС.- М.: Профиздат, 1964.
12. Жилищное законодательство. Сборник нормативных актов и документов. Составители Крашенинников П.В., Славинская Г.А., Федосова Е.Г. - М.: Издательство «СПАРК», 1996.
13. Карташкин В.А. Как подать жалобу в Европейский суд по правам человека. М. Норма-Инфра 1998
14. Комментарий судебной практики. Вып. 1. Под ред. К.Б. Ярошенко. - М.: "Юридическая литература", 1994
15. Комментарий судебной практики. Выпуск 4. Под ред. проф. К.Б. Ярошенко. - М.: Юридический Дом «Юстицинформ».- 1998.
16. Коньков Ю,М. Расторжение договора найма жилого помещения. М., 1978.
17. Крашенинников П.В. Жилищное право, М., Статус, 2000,
18. Марткович И.Б. Жилищное право. Закон и практика. - М.: «Юридическая литература», 1990.
19. Маслов В.Ф. Право на жилище. Харьков, 1986.
20. Ноздрин Н.С., Фурман Л.А. Основы жилищного и трудового права. Учебник для техникумов.- М., «Высшая школа», 1985.
21. О жилье. Сборник нормативных документов - М.: ЮРАЙТ, 1998.
22. Окуньков Л.А. Комментарий и конституции Российской Федерации М. Бек, 1994.
23. О нарушениях прав граждан на выбор места пребывания и жительства в Российской Федерации. Доклад о деятельности уполномоченного по правам человека в Российской Федерации в 1999г. В сб.: Становление и развитие института уполномоченного по правам человека в Российской Федерации и ее субъектах. М. Юрид. Лит. 2000
24. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате, 30 декабря 2001 г. № 194 – ФЗ, М., Ось – 89, 2002
25. Погодина Т.И. Программа курса «Жилищное право». - Владивосток: издательство ДВГУ, 1998.
26. Пчелинцева Л.М., Пчелинцев С.В. Жилищные права и льготы граждан России, М., Норма, 2001
27. Румянцев О.Г. Юридический энциклопедический словарь. - М.: ИНФРА-М, 1997
28. Рясенцев В.А. Советское гражданское право, М., Юрид. Лит., 1987
29. Сборник законов Российской Федерации. - М.: Издательство ЗАО "Славянский дом книги", 1998
30. Седугин П.И. Жилищное право. Учебник для вузов. - М.: Издательская группа ИНФРА-М-НОРМА, 1997.
31. Седугин П.И., Жилищное право, М., Норма, 2000
32. Суханова Е.А., Гражданское право, т. 2, М. Бек, 1993
33. Толстой Ю.К. Жилищное право. Учебное пособие. - М.: "Пост-фактум", 1996.
34. Толстой Ю.К. Гражданское право. - С - Пб., Издательство «ТЕНС», 1996.
35. Толстой Ю.К., Сергеев А.П. Гражданское право, М., Проспект, 1997
36. Черненко Г.И. Настольная книга юриста. - М.: ИНФРА-М, 1995.
37. Чернышов Л.Н. Жилищно-коммунальная реформа в России. Финансово-экономические особенности. Нормативные документы. - М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1997.
38. Шарыло Н. Выселение в административном порядке.// Соц. законность, 1990, № 10.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Приложение № 1 к Положению о порядке и условиях найма жилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности г. Москвы

ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО

ПОМЕЩЕНИЯ

Г. Москва «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 199\_\_\_г.

Дирекция единого заказчика, действующая на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О., занимаемая должность)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_именуемая в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны, и гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О., адрес места жительства,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

паспортные данные)

именуемый в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(постановление Правительства Москвы,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

выписка из решения органа исполнительной власти «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 199\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

Наймодатель сдает, а Наниматель принимает в срочное возмездное владение и пользование дом, квартиру (квартиры) – далее жилое помещение (жилые помещения), относящееся (относящиеся) к государственной и (или) муниципальной собственности, расположенное (расположенные по адресу:

Город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Административный округ (муниципальный район) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Дом № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ квартира(ы) № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоящей из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

По улице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Паспорт в БТИ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Для использования в целях проживания: 1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(нанимателя)

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(поднанимателя)

3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(граждан, проживающих постоянно)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 1.2. Техническое состояние жилого помещения, его местонахождение, инвентаризационная стоимость, степень износа и характеристики жилого помещения изложены в техническом Паспорте на жилое помещение, который является неотъемлемым приложением договора.

1.3. Срок найма жилого помещения устанавливается: на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_лет, с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 199 \_\_ г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 199 \_\_\_ г.

Приложение

К договору коммерческого

Найма жилого помещения

АКТ ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ

Дом № \_\_\_, корпус № \_\_\_\_\_, квартира № \_\_\_\_\_\_\_

По улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Округ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. метров

Жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. метров

1. Год постройки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. Этажность дома \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3. Этаж размещения квартиры (комнаты) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4. Планировка и благоустройство квартиры \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5. Материал стен \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6. Физический износ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7. Инвентаризационная стоимость одного кв. метра общей площади жилого помещения на момент заключения договора коммерческого найма\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8. Особые условия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Наниматель Наймодатель

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ПРИЛОЖЕИЕ 2

Приложение № 2

К приложению о порядке и условиях

найма жилых помещений, находящихся

в государственной и муниципальной

собственности г. Москвы

ТИПОВОЙ ДОГОВОР

СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Г. Москва «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 199 \_\_ г.

Дирекция единого заказчика, действующая на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О., занимаемая должность)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

именуемая в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны, и гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О., адрес места жительства,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

паспортные данные)

именуемый в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, на основании ордера № \_\_\_\_\_\_

заключили настоящий договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(постановлении Правительства Москвы,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

выписка из решения органа исполнительной власти

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 199 \_\_ г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

Наймодатель сдает, а наниматель и члены его семьи принимают в бессрочное возмездное пользование квартиру (квартиры) комнату (комнаты) – далее жилое помещение (жилые помещения), относящееся (относящиеся) к государственной и (или) муниципальной собственности, расположенное (расположенные) по адресу:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

административный округ (муниципальный округ) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

дом № \_\_\_\_\_\_\_\_ квартира(ы) № \_\_\_\_\_\_, состоящей из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

паспорт в БТИ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

для использования в целях проживания:

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наниматель)

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(членов семьи нанимателя)

3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(поднаниматель)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.2. Техническое состояние жилого помещения, его местонахождение, инвентаризационная стоимость, степень износа и характеристики жилого помещения изложены в техническом Паспорте на жилое помещение, который является неотъемлемым приложением договора.

АКТ ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ

Дом № \_\_\_\_\_, корпус № \_\_\_\_\_\_\_, квартиры № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

По улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Округ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. метров

Жилой площади \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. метров

1. Год постройки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. Этажность дома \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3. Этаж размещения квартиры (комнаты) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4. Планировка и благоустройство квартиры \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5. Материал стен \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6. Физический износ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7. Инвентаризационная стоимость одного кв. метра общей площади жилого помещения на момент заключения договора социального найма \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8. Особые условия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Наниматель Наймодатель

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Принята резолюцией 217 А Генеральной Ассамблеей ООН 10 декабря 1948 г., Российская газета 5 апреля 1995 г. [↑](#footnote-ref-1)
2. «Действующее международное право», Колосов Ю.М., Кривчикова Э.С., М., Издательство Международного независимого института международного права, 1997, т. 2, с. 15 [↑](#footnote-ref-2)
3. Колосов Ю.М., Кривчикова Э.С., Указ с. [↑](#footnote-ref-3)
4. Ратифицирована Федеральным законом от 30 марта 1998 г. № 54 –Ф3, С3 РФ, 1998, № 14. ст. 1514; 2001 № 2 ст 163. [↑](#footnote-ref-4)
5. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г., М., Ось-89 [↑](#footnote-ref-5)
6. «Жилье. Нормативные акты и их применение», Долгополов М.И., МещенковВ.В., Олейник С.Д., Расков В.Е., Шишкин Д.А., М., Право и закон, 2001 [↑](#footnote-ref-6)
7. Официальный текст по состоянию на 1 ноября 2000 года, М., ИВЦ «Маркетинг», 2000 [↑](#footnote-ref-7)
8. Долгополов М.И. и др., Указ. соч. с. 66. [↑](#footnote-ref-8)
9. Пчелинцева Л.М., Пчелинцев С.В. Жилищные права и льготы граждан России, М., Норма, 2001, с.2. [↑](#footnote-ref-9)
10. Седугин П.И., Жилищное право, М., Норма, 2000, с.12 [↑](#footnote-ref-10)
11. Долгополов М.И. и др., Указ. соч. с. 343 [↑](#footnote-ref-11)
12. Долгополов М.И. и др., Указ. соч. с. 64 [↑](#footnote-ref-12)
13. Фед. Закон « О товариществах собственников жилья» от 15. 06. 1996 г. № 72 – ФЗ, Долгополов М.И. и др., Указ. соч. с. 737 [↑](#footnote-ref-13)
14. Пчелинцева Л.М., Пчелинцев С.В., Указ. соч. с.7 [↑](#footnote-ref-14)
15. Толстой Ю.К. Жилищное право, М., Пост-Фактус, 1996 [↑](#footnote-ref-15)
16. Седугин П.И., Указ. соч. с. 73 [↑](#footnote-ref-16)
17. Крашенинников П.В. Жилищное право, М., Статус, 2000, с. 20 [↑](#footnote-ref-17)
18. Андрианов И.И., Жилищное законодательство: практические вопросы, М., Юрид. Лит., 1988, с. 3 [↑](#footnote-ref-18)
19. Марткович И.Б., Жилищное право: закон и практика, М., Юрид. Лит., 1990, с. 34 [↑](#footnote-ref-19)
20. Суханова Е.А., Гражданское право, т. 2, М. Бек, 1993, с. 149 [↑](#footnote-ref-20)
21. Рясенцев В.А. Советское гражданское право, М., Юрид. Лит., 1987, с. 124 [↑](#footnote-ref-21)
22. Окуньков Л.А. Комментарий и конституции Российской Федерации М. Бек, 1994., с. 128 [↑](#footnote-ref-22)
23. О нарушениях прав граждан на выбор места пребывания и жительства в Российской Федерации. Доклад о деятельности уполномоченного по правам человека в Российской Федерации в 1999г. В сб.: Становление и развитие института уполномоченного по правам человека в Российской Федерации и ее субъектах. М. Юрид. Лит. 2000 с. 99 [↑](#footnote-ref-23)
24. Седугин П.И. Указ. соч. с. 1 [↑](#footnote-ref-24)
25. Толстой Ю.К., Сергеев А.П. Гражданское право, М., Проспект, 1997, с. 215 [↑](#footnote-ref-25)
26. Пчелинцева Л.М., Пчелинцев С.В., Указ соч. с. 11 [↑](#footnote-ref-26)
27. Долгополов М.И. и др., Указ. соч. с. 66 [↑](#footnote-ref-27)
28. Положение о Комитете по правам человека при Президенте Российской Федерации. Утверждено Указом Президента Российской Федерации от 18 октября 1996 г. № 1457. с. 3 РФ 1996 № 43 ст. 4886 [↑](#footnote-ref-28)
29. С 3 РФ 1997 № 51 ст. 5712; 1998 № 1. ст. 1 [↑](#footnote-ref-29)
30. Принят Московской городской Думой 18 июня 1997г. № 25. Норма-Инфра 1997 [↑](#footnote-ref-30)
31. Карташкин В.А. Как подать жалобу в Европейский суд по правам человека. М. Норма-Инфра 1998 [↑](#footnote-ref-31)
32. С 3 РФ. 1997. № 9. ст. 1011 [↑](#footnote-ref-32)
33. Об обжаловании в суд действий и решений, нарушающих права граждан, с изменениями внесенными Федеральным законом от 14 декабря 1995 г. № 197 – ФЗ. Ведомости РФ. 1993. № 19 ст. 685; С 3 РФ 1995. № 51. ст. 4970; [↑](#footnote-ref-33)
34. О Конституционном суде Российской Федерации от 21 июля 1994 г. № 1 – ФКЗ. Ст. 36 с3 РФ 1994. № 13 ст. 1447; [↑](#footnote-ref-34)
35. Федеральный закон О прокуратуре Российской Федерации. От 17 января 1992 г. № 2202-1. в редакции федеральных законов от 17 ноября 1995 г. № 168 – ФЗ, 10 февраля 1999 г. № 31 – ФЗ, 19 ноября 1999 г. № 202 – ФЗ, 2 января 2000 г. № 19 – ФЗ. М., Бск. 2001 [↑](#footnote-ref-35)
36. Федеральный закон от 13 июня 1996 г. № 63 – ФЗ. Введен в действие с 1 января 1997 г. Федеральным законом от 13 июня 1996 г. № 64 – ФЗ с последующими изменениями и дополнениями. С 3 РФ. 1996. № 5. ст. 2954-2955; 1997 № 1 ст.2; 1998 № 22 с. 2332; № 26 с. 3012; 1999 № 7. ст. 871, 873; № 11. ст. 1255; № 12. ст. 1407; № 28. ст. 3489-349 [↑](#footnote-ref-36)
37. Положение о порядке и условиях найма жилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности г. Москвы. Пост. Правительства Москвы от 21 января 1997 г. № 46. Долгополов М.И. и др. Указ. соч. стр. 291. [↑](#footnote-ref-37)
38. Долгополов и др. Указ. соч. стр. 72 [↑](#footnote-ref-38)
39. Долгополов М.И. и др. Указ. соч. стр. 70 [↑](#footnote-ref-39)
40. Долгополов М.И. и др. Указ. соч. стр. 511 [↑](#footnote-ref-40)
41. Долгополов М.И. и др. Указ. соч. стр. 508 [↑](#footnote-ref-41)
42. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате, 30 декабря 2001 г. № 194 – ФЗ, М., Ось – 89, 2002 [↑](#footnote-ref-42)
43. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате, 30 декабря 2001 г. № 194 – ФЗ, М., Ось – 89, 2002 [↑](#footnote-ref-43)
44. Долгополов М.И. и др., Указ. соч. стр. 72 [↑](#footnote-ref-44)
45. Закон г. Москвы от 23 января 2002 г. № 2 «О приоритетах предоставления в пользовании или приобретения в собственность с помощью города жилых помещений в 2002 – 2003 годах», Гарант, ст. 3 п. 3 [↑](#footnote-ref-45)
46. Долгополов М.И. и др., Указ. соч. стр. 298 [↑](#footnote-ref-46)
47. Долгополов М.И. и др., Указ. соч. стр. 70 [↑](#footnote-ref-47)
48. Долгополов М.И. и др., Указ. соч. стр. 64 [↑](#footnote-ref-48)
49. Долгополов М.И. и др., Указ. соч. стр. 364 [↑](#footnote-ref-49)
50. О предоставлении социальных гарантий Героям Социалистического труда и полным кавалерам ордена Трудовой Славы. 9 января 1997 г. № 5 – ФЗ, с 3 РФ. 1997. № 3 ст. 349 [↑](#footnote-ref-50)
51. Правила учета военнослужащих, подлежащих увольнению с военной службы, и граждан, уволенных с военной службы в запас или отставку и службы в органах внутренних дел, нуждающихся в получении жилых помещений или улучшении жилищных условий в избранном постоянном месте жительства. Постановление правительства РФ от 6 сентября 1998 г. № 1054 п. 7

    Долгополов М.И. и др. Указ соч. стр. 690 [↑](#footnote-ref-51)
52. Долгополов М.И. и др. Указ. соч. стр. 64 [↑](#footnote-ref-52)
53. О Федеральных стандартах перехода на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг. Пост. Правительства РФ от 26 мая 1997 г. № 621 п. 1, Долгополов М.И. и др. Указ. соч. стр. 505 [↑](#footnote-ref-53)
54. Долгополов М.И. и др. Указ. соч. стр. 72 [↑](#footnote-ref-54)
55. Правило пользования жилыми помещениями, содержание жилого дома и при дворовой территории, пост. Совета Министров РСФСР от 25 сентября 1985 г. № 415 п. 9 [↑](#footnote-ref-55)
56. Там же п. 8. Долгополов М.И. и др. Указ соч. стр. 41 [↑](#footnote-ref-56)
57. Маслов В.Ф. Право на жилище. Харьков, 1986. С. 86. [↑](#footnote-ref-57)
58. Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 03.04.87г. № 2 «О практике применения судами жилищного законодательства» (п. 15) (Бюллетень Верховного Суда СССР, 1987, № 3). [↑](#footnote-ref-58)
59. Золотарь В.А., Дятлов П.Н. Указ. соч. С. 128 [↑](#footnote-ref-59)
60. Жанайдаров И. Общие условия выселения с предоставлением другого жилого помещения. // Соц. Законность, 1984. № 2. С. 45 [↑](#footnote-ref-60)
61. Васильченко Л.М. Договор жилищного найма в ведомственных домах. М., 1973,

    С. 124; Бюллетень Верховного Суда РСФСР, 1981, № 7. С. 15-16. [↑](#footnote-ref-61)
62. Бюллетень Верховного Суда СССР, 1984, № 1. С. 39. [↑](#footnote-ref-62)
63. Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Гражданское право. Ч 2. М., 1997. С. 282. [↑](#footnote-ref-63)
64. Жарков В.М. Охрана жилищных прав граждан при сносе жилых строений. М. 1979.

    С. 184. [↑](#footnote-ref-64)
65. Седугин П.И. Жилищное право. М., 1998. С. 149 [↑](#footnote-ref-65)
66. Постановление Президиума Московского областного суда (Бюллетень Верховного Суда РСФСР, 1984, № 10. С. 12). [↑](#footnote-ref-66)
67. Гетман Е.С. О жилищных правах и обязанностях граждан. М., 1992. С. 39-40. [↑](#footnote-ref-67)
68. Яковлев В.Ф., Седугин П.И. Указ. соч. С. 269. [↑](#footnote-ref-68)
69. Марткович И.Б. Указ. соч. С. 272. [↑](#footnote-ref-69)
70. Марткович И.Б. Указ. соч. С. 272 - 3. [↑](#footnote-ref-70)
71. Коньков Ю,М. Расторжение договора найма жилого помещения. М., 1978. С. 106-107 [↑](#footnote-ref-71)
72. Архив Железнодорожного районного суда города Новосибирска. Дело № 2-145 за

    1999 год. [↑](#footnote-ref-72)
73. Шарыло Н. Выселение в административном порядке.// Соц. законность, 1990, № 10.

    С. 15-16. [↑](#footnote-ref-73)